

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 18556** *Resolución de 28 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto.*

En el recurso interpuesto por don A. M. L., en nombre y representación de «Consfri, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Arganda del Rey número 1, don Ignacio del Río García de Sola, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregaciones y determinación de resto.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 1 de julio de 2019 por la notaria de Madrid, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, con el número 731 de protocolo, la entidad «Consfri, S.A.», como titular registral de la finca registral número 7.622 del término de Carabaña, que se describía como una finca discontinua que decían estar integrada por diversas parcelas catastrales, segregaban dos porciones, a saber: una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 45.604 metros cuadrados; otra finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 96.373 metros cuadrados, y quedando como porción resto una finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales con una superficie total de 355.595 metros cuadrados, incorporando a la escritura licencia municipal de segregación de fecha 21 de junio de 2019.

Esta escritura fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 19 de julio de 2019 por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, señalando como primer defecto que había varias parcelas catastrales que se asignaban solo en parte a la citada finca registral, por lo que no podía usarse la cartografía catastral para georreferenciar la finca; y, como segundo defecto, que había dudas fundadas de que una de las parcelas catastrales que se enumeraban como comprendidas en la finca registral lo estuviese realmente.

Tras ello, se formalizó una escritura complementaria de la anterior, autorizada por la misma notaria el día 6 de agosto de 2019, con el número 875 de protocolo, en la que se decía «aclarar la descripción de algunas de las parcelas catastrales integradas en la finca 7622 y procurar la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro», se rectificaba la descripción que se hacía en dicha escritura de determinadas porciones que decían integrar la finca registral discontinua, y en particular, donde se dijo que determinadas porciones de finca eran parte de determinadas parcelas catastrales, ahora se decía que eran parcelas catastrales completas «según el actual catastro de rústicas».

Además, se indicaba en ella que la diferencia entre la superficie registral total (499.475 metros cuadrados) y la superficie catastral total (497.575 metros cuadrados) «nace de las superficies que recogía en catastro en 2005 y las que refleja en 2019».

## II

Presentada la escritura inicial, junto con la complementaria, en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado: Número de entrada: 1368/2019.

Asiento Diario: 317/51.

Autorizante: Doña Carolina Crespo Álvarez, Notario de Madrid.

Objeto: Escritura pública de segregación. Protocolo 731 de 2019.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de Hecho.

Primero: Que con fecha uno de julio de dos mil diecinueve, se presentó telemáticamente en este Registro de la Propiedad el documento de referencia, se aporta copia física liquidada el impuesto el día cuatro de julio de dos mil diecinueve, comunicado defectos el día diecinueve de julio de dos mil diecinueve y con fecha siete de agosto de dos mil diecinueve se aporta escritura complementaria autorizada en Madrid, el día seis de agosto de dos mil diecinueve, por la notaria doña Carolina Crespo Álvarez, protocolo 875.

Segundo: No se aportan los GML de las fincas segregadas, identificando las coordenadas de las fincas que integran cada finca segregada.

Se observan diferencias de cabida significativas en las parcelas 148, 265 y 268 del polígono 13 entre la superficie registral y la catastral.

Tercero: La descripción del resto para su constancia como consta en la escritura presentada, exige la inscripción de la base gráfica por lo que debe presentarse el GML de la finca resto identificando las coordenadas de cada finca segregada.

Cuarto: La parcela 100 del polígono 20 figura catastrada a nombre de Chaplan, S.A.; la parcela 24 del polígono 20 figura catastrada a nombre de doña M. L. L. M.; la parcela 154 del polígono 23 a nombre de Avalmadrid SGR; y la parcela 110 del polígono 14 a nombre de M. T. F. G. y herederos de don G. F. G.

Quinto: Deberá dar cumplimiento a la condición contenida en la autorización municipal, licencia de segregación de conformidad con el informe de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación, Consejería de Medio Ambiente y Orientación del Territorio, de la Comunidad de Madrid.

Sexto: En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador.

#### Fundamentos Jurídicos.

Primero: La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 9, 10, 18, 19 de la Ley Hipotecaria. Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, reguladora de los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

Segundo: En relación con el derecho intertemporal, la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Todo documento, cualquiera que sea su fecha, que contenga división, agrupación, segregación y agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1-11-2015, habrá de cumplir con la obligación legal de aportar, para su calificación e inscripción, la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte en formato informático GML.

La rectificación de descripción no puede alterar la realidad física exterior que acota la descripción registral ni inscribir una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, como señalan las resoluciones de la DGRN de 28 de marzo y de 14 de mayo de 2019. En consecuencia, las alteraciones de

parcelas integradas en la finca discontinua deben realizarse en los supuestos de las parcelas referidas, mediante actos previos de agrupación o segregación a favor de otras fincas integrantes.

Tercero: Debe aportarse el impreso de solicitud al catastro de rectificación de la titularidad catastral, de las fincas catastradas a nombre de un titular diferente a la sociedad Consfri S.A

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador que califica acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable antes indicado.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.
- 4.ª No se ha tomado anotación de suspensión, por no haberse solicitado expresamente.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Arganda del Rey, a veintisiete de agosto del año dos mil dieciocho. El registrador accidental (firma ilegible), Fdo: Ignacio del Río García de Sola.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. L., en nombre y representación de «Consfri, S.A.», interpuso recurso el día 4 de septiembre de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero.—Se presentó solicitud ante el Registro de Arganda del Rey n.º 1 para la inscripción de una segregación con base en escritura otorgada por doña Carolina Crespo Álvarez bajo el número 731/2019 de su protocolo.

El documento se calificó defectuoso con defectos subsanables en relación con la superficie de diversas parcelas catastrales que integran la finca registral

Dentro del plazo de subsanación que se nos otorgó se presentó escritura complementaria en la que se aclaraban los puntos resaltados por la registradora en su anterior calificación (...)

Segundo.—Que en la nota de calificación que ahora se recurre, se expresa que se resuelve, resumidamente, no practicar la inscripción de la segregación por:

- No aportar las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las fincas incluidas en la segregación.
- No aportar impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral de las parcelas catastradas a nombre de persona distinta a Consfrisa

Entiendo que los argumentos, carecen de una motivación suficiente, por tanto se me deja en indefensión, sin ninguna salida para alegar o buscar razón, en éste mismo sentido se ha pronunciado en diversas ocasiones la DGRN, a la que tengo el honor de dirigirme, cuando se presentan calificaciones en las que simplemente se procede a un corta y pega o a dictámenes arbitrarios sin apoyo en normativa legal alguna.

Y ello basado en dos apreciaciones:

a) No es cierto que no se ha hallan aportado las coordenadas georreferenciadas de las fincas incluidas en la segregación. En la escritura de segregación constan las coordenadas georreferenciadas de todas las parcelas catastrales que integran la finca registral y sus segregadas. El notario no aportó los ficheros informáticos GML dado que, según argumenta, no existe aún un sistema informático de intercomunicación entre

registros y notarías, por lo que se facilitan en formato papel, cumpliendo de ésta manera con su obligación legal.

b) La sorprendente y absolutamente inmotivada petición de que tengamos que presentar un impreso de solicitud de cambio de titularidad catastral es totalmente arbitraria.

Tercero.—En la calificación ahora recurrida, se alegan nuevos defectos que no se alegaron en la primera calificación que es la que se pretendía subsanar con la escritura complementaria que se presentó a nueva calificación.

Los nuevos defectos que se alegan no afectan a la escritura complementaria, sino que se refieren a la escritura de segregación que ya había sido calificada, por tanto, se produce una nueva calificación alegando nuevos motivos que me dejan en indefensión por no haberme dado oportunidad a subsanarlos cuando se emitió la calificación primigenia.

(...) y que, en todo caso, no se debe calificar nuevamente lo ya calificado, sino simplemente corroborar sí se subsanó o no lo ya puesto de manifiesto, a salvo de que el nuevo documento pudiese contener nuevos defectos (cosa que no es el caso)

En definitiva, entiendo que se me ha dejado en indefensión y que la calificación cae en la arbitrariedad.

Por todo lo dicho, entiendo que debe revocarse la calificación del señor registrador y proceder a la inscripción de la segregación.

Solicito, por tanto, la inscripción del documento presentado.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 26 de septiembre de 2019, el registrador de la Propiedad accidental de Arganda de Rey número 1, don Ignacio del Río García de Sola, se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que, tras haberse dado traslado del recurso a la notaria autorizante del título calificado, ésta no había realizado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 18 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2016 y 28 de noviembre de 2018 y las en ellas citadas.

1. Mediante escritura autorizada el 1 de julio de 2019 la entidad «Consfri, S.A.», como titular registral de una finca que se describe como finca discontinua integrada por varias parcelas catastrales, segrega dos porciones, a saber, una porción de 45.604 metros cuadrados, otra de 96.376 metros cuadrados, y resultando un resto de 355.595 metros cuadrados. Cada una de las tres porciones resultantes se dice estar integrada en todo en o parte por varias parcelas catastrales concretas.

Esta escritura es objeto de nota de calificación negativa por la registradora de la Propiedad titular de Arganda del Rey número 1 señalando como primer defecto que hay varias parcelas catastrales que se asignan solo en parte a la citada finca registral, por lo que no puede usarse la cartografía catastral para georeferenciar la finca; y, como segundo defecto, que hay dudas fundadas de que una de las parcelas catastrales que se enumeran como comprendidas en la finca registral lo esté realmente.

Tras ello se formaliza una escritura complementaria de la anterior, autorizada por la misma notaria en agosto de 2019, en la que se rectifica la descripción que se hace en dicha escritura de determinadas parcelas catastrales que dicen integrar la finca registral y las porciones resultantes.

El registrador de la Propiedad accidental, a la vista de ambas escrituras, y bajo la vigencia del mismo asiento de presentación inicial, dicta nota de calificación señalando como defectos: a) falta cumplir con la obligación legal de aportar la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte la escritura de segregación en formato informático GML; b) que las alteraciones de parcelas integradas en la finca discontinua debe realizarse «(...) mediante actos previos de agrupación o segregación a favor de otras fincas integrantes», y c) que constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, «debe aportarse el impreso de solicitud al catastro de rectificación de la titularidad catastral, de las fincas catastradas a nombre de un titular diferente a la sociedad Consfri, S.A».

La citada entidad recurre contra esta segunda nota de calificación, alegando, en esencia: a) que en esta segunda calificación ahora recurrida se alegan nuevos defectos que no se alegaron en la primera calificación y que ello le produce «indefensión por no haberme dado oportunidad a subsanarlos cuando se emitió la calificación primigenia»; b) que en la escritura de segregación sí que constan las coordenadas georreferenciadas de todas las parcelas catastrales que integran la finca registral y sus segregadas, pero que «el notario no aportó los ficheros informáticos GML dado que, según argumenta, no existe aún un sistema informático de intercomunicación entre registros y notarías, por lo que se facilitan en formato papel, cumpliendo de esta manera con su obligación legal», y c) que el defecto consistente en no presentar un impreso de solicitud de cambio de titularidad catastral le parece «sorprendente, inmotivado y arbitrario».

2. Procede examinar en primer lugar, las alegaciones del recurrente, comenzando por la relativa a que, a su juicio, en la segunda calificación ahora recurrida se alegan nuevos defectos que no se alegaron en la primera calificación y que ello le produce indefensión.

A este respecto cabe recordar la resolución de este Centro Directivo de 28 de septiembre de 2016, en la que se expresó que «como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (*vid.* por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad». Pero «también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados».

En todo caso debe destacarse que la realización de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, está plenamente justificada cuando se aportan nuevos documentos complementarios que suponen, por tanto, alteración del contenido documental que se tuvo a la vista al realizar una primera calificación (cfr. Resolución 4 de octubre de 2017). A pesar de las alegaciones del recurrente que afirman que los defectos de la nueva calificación no se refieren a la escritura complementaria, lo cierto es que dicha escritura se refiere a una nueva descripción de las fincas, lo que es precisamente objeto de la calificación al exigirse en ésta la georreferenciación de las fincas en formato GML.



A ello cabe añadir que en el presente caso la segunda nota de calificación no está dictada por el mismo registrador que la primera, sino por otro distinto, que actúa como registrador accidental, por lo que, dado que cada registrador califica bajo su responsabilidad, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un registrador no está vinculado por sus propias notas de calificación previas, pero menos aún lo está por las de otros registradores distintos.

No cabe estimar la alegación de indefensión que alega el ahora recurrente, pues la segunda nota de calificación ocasiona una nueva notificación, una nueva prórroga del asiento de presentación, y un nuevo plazo para interponer recurso contra ella, como así ha hecho efectivamente el interesado.

3. Procede ahora analizar el primer defecto recurrido, relativo a la falta de aportación de la georreferenciación de las parcelas resultantes en el formato GML exigido por la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y la Dirección General del Catastro.

El recurrente alega que «el notario no aportó los ficheros informáticos GML dado que», según argumenta, «no existe aún un sistema informático de intercomunicación entre registros y notarías, por lo que se facilitan en formato papel, cumpliendo de esta manera con su obligación legal».

A este respecto, debemos recordar que como ya señaló la Resolución de 28 de noviembre de 2018 «el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se “inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”. Como ya se afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación».

En cuanto a los requisitos que debe reunir la representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que «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».

Y añade que «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo», y que “tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018) (...) Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente (...) pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica».

Por tanto, aplicando los razonamientos anteriores al caso planteado, no cabe sino confirmar el defecto señalado en la calificación registral consistente en la falta de aportación de la georreferenciación de las fincas resultantes, tanto segregadas como resto, en el formato GML exigido por la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, sin que a tales efectos sea suficiente la aportación de las coordenadas UTM en soporte papel, como sostiene el recurrente.

Y respecto de su alegación acerca de que «no existe aún un sistema informático de intercomunicación entre registros y notarías» a los efectos de remitir los archivos GML que los otorgantes digan corresponder a sus fincas, debe hacerse dos consideraciones:

– La primera es que, siendo el formato GML en esencia un formato sencillo de texto alfanumérico con una determinada estructura, su contenido es perfectamente transmisible como tal formato de texto a través de los actuales sistemas de presentación telemática de documentos notariales en los Registros de la Propiedad, siempre y cuando dicho texto sea susceptible de copiado informático para generar un fichero de texto con formato GML en destino.

– Y la segunda, y más útil, es que, como ya se ha indicado, el medio quizá más idóneo y sencillo de incorporar a una escritura notarial o a cualquier otro documento una determinada georreferenciación alternativa a la catastral de modo auténtico, indubitado y que permita que el Registro de la Propiedad pueda después acceder a ella en toda su integridad, es incorporar al documento el código seguro de verificación (CSV) del informe de validación técnica de la correspondiente georreferenciación alternativa en la Sede Electrónica del Catastro.

Por tanto, en este punto el recurso ha de ser desestimado, y confirmado el defecto recurrido.

4. En cambio, respecto del último defecto recurrido, el recurso sí ha de prosperar.

Este defecto consiste, según el registrador, en que «constando diversas parcelas catastradas a nombre de persona distinta de la titular registral, debe aportarse el impreso de solicitud al Catastro de rectificación de la titularidad catastral».

El registrador no cita ningún precepto normativo en el que fundamentar tal defecto. Además, lo cierto es que para la inscripción de la georreferenciación de las fincas registrales no hay precepto alguno que imponga como requisito la coincidencia entre el titular registral y el titular catastral del inmueble. Y es que la posible divergencia de titulares no afecta ni condiciona el objetivo legal de la coordinación gráfica entre el Registro y el Catastro perseguido por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

Tal divergencia sí tiene relevancia en cuanto a la determinación de qué interesados hayan de ser notificados en los expedientes registrales para la inscripción de la georreferenciación de las fincas, pero esa divergencia de titulares no impide por sí misma dicha inscripción registral, como no tampoco impide, por sí misma, la eventual incorporación catastral de los datos y pronunciamientos jurídicos que le sean comunicados por el Registro de la Propiedad.

Respecto de las demás cuestiones que se plantean en la nota de calificación, no han sido objeto de recurso, por lo que este Centro Directivo no entra en su resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y desestimarlo en el resto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 28 de noviembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.