

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8903 *Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, Notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de octubre de 2019, ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, número 743 de protocolo, los titulares registrales de la finca número 3.528 del término de Burguillos del Cerro, segregan de la misma una porción de 8 hectáreas.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Zafra, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos.

Uno. La escritura calificada fue presentada en la oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, por vía telemática por el propio Notario autorizante, a las veinte horas cincuenta y un minutos del día del otorgamiento, causando asiento de presentación, a las nueve horas del día hábil inmediatamente posterior, el cuatro de noviembre, asiento 862 del libro diario 173.

Posteriormente, a las once horas treinta minutos del día veinte de diciembre, el propio Notario autorizante a través de su representante, presenta en esta oficina otra copia autorizada en soporte papel de la escritura calificada, debidamente autoliquidada del Impuesto correspondiente.

Dos. La escritura presentada documenta la segregación de una porción de terreno de ocho hectáreas, realizada por los titulares registrales del pleno dominio, señores S. M., de la finca rústica, sita en Burguillos del Cerro, al sitio (...), registral 3.528 de dicha localidad, contando para ello con licencia de segregación concedida por el Excelentísimo Ayuntamiento de dicha localidad, expediente 495/2.016, según decreto de la alcaldía de trece de septiembre de dos mil diecinueve. Dicha finca segregada, está formada por una porción de seis hectáreas, noventa áreas y cuarenta y nueve centiáreas de la parcela catastral 143 del polígono 14, que cuenta con una superficie de 901.314 metros cuadrados, y por la parcela 75 del mismo polígono 14 de 10.950 metros cuadrados. Queda testimoniado en la escritura presentada, informe de validación gráfica catastral, suscrito por el ingeniero técnico en topografía, don J. E. P. M., el veintiuno de octubre de dos mil diecinueve, donde se recogen las coordenadas georreferenciadas de una parcela segregada de superficie seis hectáreas, noventa áreas y cincuenta y una centiáreas, y de la finca restante de ochenta y tres hectáreas, veintidós áreas y sesenta y tres centiáreas.

Asimismo, documenta la escritura presentada, la constitución de servidumbre predial y perpetua de paso, sobre la finca descrita como resto tras la segregación efectuada y a favor de la resultante de la segregación.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, servicios centrales de Mérida de la Dirección General de Tributos, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto.»

«Fundamentos de derecho.

Primero. La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone 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. 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."

Segundo. El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia, el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero. La escritura presentada y calificada adolece de los siguientes defectos de carácter subsanable: Falta la representación gráfica georreferenciada tanto de la finca segregada como de la resultante de la segregación –finca matriz–, que completa la descripción literaria de las mismas, ya que como ha quedado expuesto anteriormente, las coordenadas aportadas, a través del informe de validación gráfica frente al parcelario catastral, suscrito por el ingeniero técnico en topografía mencionado, se refieren a dos porciones de terreno distintas de las resultantes de las porciones documentadas. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 párrafo 1.º apartado b de la Ley Hipotecaria, que dispone que: "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", y en el artículo 10 de la propia Ley Hipotecaria cuyo número 1 dispone que "La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad", añadiendo en el número 3 que "Únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de

concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa.
b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos". (...)

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho,

Resuelvo.

Primero. Suspender la práctica de las inscripciones solicitadas por observarse los defectos de carácter subsanables anteriormente advertidos. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segunda. Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá recurrirse (...). Zafra a catorce de enero de dos mil veinte. La registradora. Fdo. María José Mateo Vera.»

III

Don Carlos Duro Fernández, Notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«En cuanto al defecto alegado de faltar la representación gráfica georreferenciada de la finca resto matriz, ya la resoluciones de 13 y de 21 de marzo de 2018, resolviendo recursos interpuestos por el propio recurrente contra calificaciones del mismo Registro, se pronunciaban con toda claridad en esta materia "Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, 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, 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, y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta 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, tal y como sucede en el caso que nos ocupa. Además, como ya señaló este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos» y que alega el recurrente), no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz lo que no sucede en este caso. No puede mantenerse como defecto la falta de representación georreferenciada la finca matriz pues sólo es [sic] ha de georreferenciarse la finca que es objeto de inscripción, esto es, la finca segregada. 2.º En cuanto a la alegada falta de georreferenciación de la finca segregada

hay que tener en cuenta lo siguiente La finca matriz está integrada por varias parcelas catastrales, en concreto está integrada por cinco parcelas catastrales: parcelas 193, 75, 76, 77 y 78 del polígono 14, cuya superficie además es coincidente con la registrada y la porción que se segrega está integrada por la parcela catastral 75 y por parte de la parcela 193. Incorpora la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica con las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela catastral 75, así como informe de validación catastral que contiene la representación gráfica georreferenciada de la porción o parte de la parcela 193 que queda incluida en la finca segregada. Y en la escritura se hace constar lo siguiente: "Las coordenadas de referenciación geográfica de la finca segregada descrita resultan de la certificación catastral incorporada de la parcela 75 polígono 14 y de la representación gráfica georreferenciada de la parcela 193 del polígono 14, alternativa o complementaria a la certificación catastral, obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, que exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y conforme a la disposición Séptima de la Resolución de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General del Catastro, contenida en el informe de validación del Catastro". Como resulta claramente del cuerpo de la escritura y de los documentos unidos se da perfecto cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria puesto que la descripción literaria de la finca segregada es completada con la georreferenciación de la misma que resulta de las coordenadas de la parcela catastral 75 que en su integridad forma parte de la finca segregada y del informe de validación catastral de la parcela 193, pues solo parte de la misma queda integrada en la finca segregada. La nota del Registro, ignorando que la escritura incorpora la certificación catastral con la lista de coordenadas de la parcela 75, alega que el informe de validación de catastro se refiere a dos porciones de terreno distintas de las resultantes de las porciones documentadas, esto es, que el informe de validación de la parcela catastral 193 contiene la georreferenciación de una porción de 6, 90, 51 Has, cuando la finca segregada tiene 8, 00, 00, Has, obviamente es así, y no puede ser de otra manera puesto que la única parcela catastral que se fracciona a resultas de la segregación practicada es la que es objeto de dicho informe, informe que contiene la georreferenciación de la parte de dicha parcela que queda formando parte de la finca segregada y la parte de dicha parcela que queda formando parte de la finca resto matriz. La georreferenciación de la porción de 8, 00, 00, has, es decir de la finca segregada, es la contenida en el informa [sic] de validación en cuanto a la parte de la parcela catastral 193 que forma parte de la misma (6, 90, 51 Has), y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica en cuanto a la parcela 75 (1, 09, 50 Has) que queda íntegramente contenida en la finca segregada. No lo dice la nota, pero si lo que se pretende es que se aporte una georreferenciación conjunta de la parcela 75 y de la parte de la parcela 193 contenida en la finca segregada no puede mantenerse el defecto basado en esta pretensión, el punto primero del apartado quinto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaria, 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 de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad señala «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria deslinde, expropiación forzosa de transformación o equidistribución urbanística y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución». Y es doctrina reiterada de la Dirección General en

materia de agrupaciones de fincas que la representación gráfica de la finca agrupada puede resultar de aportar las bases gráficas de cada una de las fincas que se agrupan, de igual modo que en este caso la representación gráfica de la finca segregada resulta de las bases gráficas de una parcela catastral, que permanece inalterada y del informe de validación referida a la única parcelas catastral que resulta fraccionada a resultados de la segregación.»

IV

La registradora de la propiedad de Zafra, emitió informe confirmando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 325 de la Ley Hipotecaria; artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; 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 de 26 de octubre de 2015, 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 13 de junio de 2016, 15 de junio de 2016, 7 de julio de 2016, 2 de septiembre de 2016, 21 de septiembre de 2016, 24 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016, 13 de julio de 2017, 7 de septiembre de 2017, 19 de diciembre de 2017, 13 de marzo de 2018, 21 de marzo de 2018 y 11 de mayo de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de segregación de fincas. La registradora opone como defecto que no se aporta la representación gráfica de las fincas resultantes de la operación realizada, segregada y resto.

El notario autorizante recurre alegando que, en base a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no es defecto la falta de aportación de representación gráfica de la finca matriz, pues sólo ha de georreferenciarse la finca segregada; y que, en cuanto a la finca segregada, la misma está formada por cinco parcelas catastrales y parte de otra, incluyendo la escritura las cinco representaciones gráficas catastrales de las cinco citadas parcelas e informe de validación del que resulta la representación gráfica de la porción de la otra parcela que queda incluida en la finca, por lo que entiende queda cumplida la exigencia legal del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria.

Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

– La finca registral 3528 de Burguillos del Cerro consta en registro con una superficie de 92 hectáreas, 38 áreas y 9 centiáreas. En el título se afirma su correspondencia con cinco parcelas catastrales cuya superficie suma 92 hectáreas, 40 áreas y 34 centiáreas. En concreto, las parcelas 193, 75, 76, 77 y 78 del polígono 14.

– De la citada finca se segrega una porción de 8 hectáreas, que se corresponde con la parcela 75 y parte de la parcela 193 del polígono 14. Se describe una porción restante con una superficie de 84 hectáreas, 38 áreas y 9 centiáreas, si bien según certificaciones catastrales es de 84 hectáreas, 40 áreas y 34 centiáreas, afirmando su correspondencia con las parcelas catastrales 76, 77, 78 y parte de la 193 del polígono 14.

– En la escritura consta lo siguiente: «las coordenadas de referenciación geográfica de la finca segregada descrita resultan de la certificación catastral incorporada de la parcela 75 polígono 14 y de la representación gráfica georreferenciada de la parcela 193 del polígono 14, alternativa o complementaria a la certificación catastral (...) contenida en el informe de validación del Catastro». No se expresa nada respecto de la representación gráfica de la porción restante.

– Se incorpora al título informe de la validación gráfica catastral en el que figura una parcela denominada “segregada” con una superficie de 69.051 metros cuadrados y otra denominada “matriz resultante” con una superficie de 832.263 metros cuadrados. De dicho informe únicamente resulta como parcela catastral afectada la parcela 193 del polígono 14.

Con posterioridad a la calificación se aportó escritura complementaria autorizada el 22 de enero de 2020 ante don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, número 44 de protocolo por la que se subsana el defecto señalado por la registradora, practicándose en consecuencia la inscripción del título.

Según señala el artículo 325 de la Ley Hipotecaria en su último párrafo, «la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

2. 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 se ha reiterado tras 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.

4. Exigida, con carácter preceptivo, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de operación de modificación de entidades hipotecarias, plantea la registradora como defecto obstativo a la inscripción el no haberse presentado representación gráfica alternativa de las fincas segregadas y resto, toda vez que la representación gráfica alternativa aportada se refiere únicamente a parte de las fincas, en concreto a la correspondiente a la parcela catastral 193 del polígono 14.

En primer lugar, procede desestimar las alegaciones del recurrente en lo relativo a la innecesariedad de aportación de representación gráfica de la porción restante.

Según se ha expuesto en el fundamento jurídico anterior, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido reiterada y consolidada en el sentido de que la exigencia de representación gráfica contemplada en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria se extiende tanto a la finca segregada como al posible resto resultante de tal modificación.

Esta conclusión no se altera por la aplicación de lo previsto en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario y la aplicación de los mismos a la representación gráfica de fincas, según doctrina de esta Dirección General citada en «Vistos».

El supuesto especial previsto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como 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 inscripción de la representación gráfica de una porción restante no pueda practicarse 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 la escritura de segregación se refiere a una porción segregada, quedando un resto, debiendo, por tanto, aportarse la representación gráfica de ambas porciones en cumplimiento de lo previsto en el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria, sin que concurra ninguna de las circunstancias previstas en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, ni resulte imposibilidad de determinar la porción restante. Más bien al contrario, de los datos del expediente y según corrobora el propio recurrente y la escritura complementaria, la descripción del resto y su representación gráfica se encuentran perfectamente determinados, integrándose por 3 parcelas catastrales y parte de otra.

5. Cuestión distinta a la supuesta innecesariedad de aportar una representación gráfica de la finca resto es la de si, en el caso que nos ocupa, tal representación puede entenderse incorporada en el título calificado, considerando que, como se ha dicho, la parcela segregada se integra de una parcela catastral y parte de la parcela 193; y la porción restante por 3 parcelas catastrales y la otra parte de la parcela 193; figurando incorporadas sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las que resultan las representaciones gráficas de las parcelas catastrales completas y un informe de validación catastral en el que se representan las dos porciones de la parcela 193 que corresponden respectivamente a la segregada y al resto.

La posibilidad de que la representación gráfica de una finca registral se corresponda con la de varias parcelas catastrales se ha reiterado por la doctrina de este Centro Directivo en base a la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 que establece en el párrafo tercero de su apartado octavo que: «Cuando la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales por corresponderse con el perímetro de todas ellas, en el folio real y en la publicidad registral se hará constar dicho extremo así como las referencias catastrales de los inmuebles y la representación gráfica de cada una de las parcelas catastrales con cuyo conjunto se corresponde la finca. En la base de datos catastral y en las certificaciones catastrales que se expidan de cada uno de los inmuebles se expresará que se encuentran coordinados, junto con otros, con la finca registral expresando su código identificador» (cfr. Resoluciones de 13 y 15 de junio de 2016 y 13 de julio de 2017).

En buena parte de los casos a los que alude el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria resulta imprescindible aportar una representación gráfica específica de la finca o fincas resultantes. De hecho, el punto primero del apartado quinto de la citada Resolución Conjunta, señala: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución».

El caso que ha dado pie a la calificación objeto de recurso no encaja en lo previsto en el último párrafo del punto octavo de la Resolución Conjunta, antes transcrito, ya que no nos encontramos ante fincas que solamente tengan varias representaciones gráficas catastrales —con las que puede producirse la coordinación Registro—Catastro— sino ante una combinación de representación gráfica catastral y alternativa que, aunque en teoría

permite la delimitación y ubicación georreferenciada de la finca, por sí misma no permite alcanzar la coordinación gráfica ni efectuar las comunicaciones a la Institución Catastral con este fin, previstas en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y en la repetida Resolución Conjunta, sin antes elaborar una representación gráfica única comprensiva de las aportadas, labor que no compete al registrador.

El defecto es fácilmente subsanable generando dicha representación gráfica nueva correspondiente a las fincas resultantes de la segregación, dado que segregada y resto tienen claramente identificadas sus correspondientes bases gráficas catastrales, excepto la parcela 193, y se ha respetado el perímetro del conjunto de las parcelas que resulta de la cartografía catastral.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 11 de junio de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.