

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1219 *Resolución de 16 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Elche nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y agregación.*

En el recurso interpuesto por don T. C. D. y don R. M. G. H., en nombre y representación de la mercantil Agrícola Crevillente, SL, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña María Teresa Rubio Quesada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa y agregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de diciembre de 2015 ante el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, número 2.573 de protocolo, la sociedad Acción Campo, SL, vendió a Agrícola Crevillente, SL, las fincas registrales números 18.476 y 25.941 del término de Crevillente. La primera de ellas figura con una superficie de 2 hectáreas, 25 áreas y 75 centiáreas y la otra con 48 hectáreas, 57 áreas y 11 centiáreas. En la misma escritura se procede a agregar la primera a esta última, resultando una finca con una superficie total de 50 hectáreas 82 áreas y 86 centiáreas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Elche número 3, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «La Registradora de la Propiedad firmante, previo examen y calificación de la escritura otorgada en Callosa de Segura ante el Notario don Antonio Botía Valverde, el día dieciséis de diciembre de dos mil quince, protocolo 2573, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, observa los siguientes defectos que impiden la práctica de la inscripción solicitada: Hechos 1) El documento ha sido presentado nuevamente en esta Oficina a las 9.24 horas del día nueve de agosto de dos mil dieciséis, según Asiento 131 del Libro Diario 46. Fue presentado con anterioridad e inscrito parcialmente el día 15 de febrero de 2016, en cuyo momento se suspendió la operación registral de agregación de fincas que comprende el documento. Se presenta ahora nuevamente sin documentación complementaria solicitando nueva calificación del título. 2) En cuanto a la agregación que ahora nos ocupa, la finca señalada en el título con el número dos con una superficie de 2 hectáreas 25 áreas y 75 centiáreas (registral n.º 18476) se agrega a la finca descrita con el número uno con una superficie de 48 hectáreas 57 áreas y 11 centiáreas (registral n.º 25.941), dando lugar a una finca resultante de 50 hectáreas 82 áreas y 86 centiáreas, en el término municipal de Crevillente. Se incorpora al título levantamiento topográfico suscrito por el Ingeniero Técnico Agrícola Don M. E. G., cuya a firma (apenas visible) no está legitimada ni ratificada ante el/la Registrador/a, por lo que su autenticidad no está acreditada: ni resulta visado por su Colegio profesional por lo que su competencia tampoco está acreditada. Dicho levantamiento incluye las coordenadas de dos fincas (A y B) que no se corresponden con las registrales antes señaladas sino con las catastrales, y no comprende la relación de coordenadas de la finca resultante de la agregación. Pero además de lo anterior el citado levantamiento topográfico no cumple las exigencias impuestas por la nueva normativa en materia de modificación de fincas o entidades hipotecarias, ya que se exige que se

acompañe en todo caso una representación gráfica alternativa a la catastral (en caso de no constar ya la operación en el Catastro) que respete la delimitación de la finca matriz o del perímetro de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral y cumpla las especificaciones impuestas por la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y DG del Catastro de 29 de octubre de 2015, entre ellas el formato GML y todas las demás establecidas en su apartado séptimo. 3) En este caso al no incorporarse al título las obligatorias certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las fincas se procedió a obtener las mismas de oficio por este Registro y de ellas resulta que la situación catastral de las fincas nada tiene que ver con la situación registral, y que una vez practicada la agregación habría una pequeña diferencia superficial ya que según Catastro ambas fincas comprenden una superficie total de 50 hectáreas 250 áreas. En caso de que de la representación gráfica alternativa una vez aportada con todos los requisitos, resultara la existencia de parcelas catastrales afectadas se iniciaría el procedimiento establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con notificación a colindantes. Por tanto en este caso al no constar la operación de agregación en el Catastro ni aportarse la representación gráfica alternativa con todos sus requisitos procede suspender en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho 1) En cuanto a los Hechos 1) Conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria tras la modificación operada por Ley 13/2015 que dice: "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. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. Artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria: «Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda..." La Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Dirección General del Catastro de octubre de 2015 estableció en su apartado séptimo los requisitos técnicos de las representaciones gráficas alternativas, entre ellos la delimitación geográfica mediante las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (en este caso no se expresan las coordenadas de la finca resultante); el formato GML firmado electrónicamente por el técnico y autenticado con firma electrónica y otros medios por el propietario; representado sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las aportadas precisando las afectadas o no afectadas. Además el técnico que suscriba la representación gráfica debe declarar bajo su responsabilidad que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas de esta resolución, con la metodología en ella expresada, no estar incurso en causa que impida o limite el ejercicio de su profesión y el cumplimiento de todos los requisitos especificados. El cumplimiento de todos estos requisitos de la representación gráfica alternativa aportada podrá acreditarse mediante el informe de validación técnica del Catastro, que el propio técnico o interesado puede

solicitar a través de la Sede Electrónica del Catastro, a través de dicho informe se puede comprobar si la representación gráfica alternativa tiene los requisitos técnicos exigidos o no, si respeta o no la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas según la cartografía catastral (lo cual podría conllevar en caso negativo al inicio del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria). Resuelvo suspender la inscripción de la agregación conforme a los hechos y fundamentos de derecho expresados al no aportarse representación gráfica alternativa georreferenciada en formato GML. Contra esta calificación (...) La registradora de la Propiedad Fdo. Doña María Teresa Rubio Quesada Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Teresa Rubio Quesada registrador/a de Registro Propiedad de Elche (Elx) 3 a día diecinueve de agosto del año dos mil dieciséis».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Jávea número 2, don José Ignacio Barona Flea, quien resolvió, en fecha 16 de septiembre de 2016, confirmar la calificación.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don T. C. D. y don R. M. G. H., en nombre y representación de la mercantil «Agrícola Crevillente, SL., interpusieron recurso el día 19 de octubre de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Primero. Defectos de la nota. En primer lugar ha de señalarse que toda nota registral de calificación ha de ser motivada y a estos efectos, como ha señalado la DGRN en múltiples resoluciones cuya cita es innecesaria por conocida, es preciso que señale qué precepto, doctrina jurisprudencial o del Centro Directivo impide la inscripción y el razonamiento lógico por el que dicha norma, jurisprudencia o doctrina de la DGRN es aplicable al caso. En el presente supuesto nos encontramos con la cita del artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria que realmente comprende dos supuestos diferentes: el de los casos en los que es obligatoria la representación gráfica georeferenciada, como en el presente caso de agregación, y por otra parte aquellos supuestos en los que el propietario voluntariamente procede a incorporar dicha representación gráfica georeferenciada, no pudiendo ser confundidos ambos, regulándose este último supuesto por lo dispuesto en el artículo 199 LH, viniendo reconocido como uno de los medios de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica en el artículo 198,1.º LH. Además parece, aunque no sabemos en base a qué fundamento legal, la señora registradora considera que el mapa georeferenciado no es idóneo por no identificarse la firma del que lo suscribe o no ir visado colegiadamente. Por ello, ante la falta de una motivación clara, los aquí recurrentes en un ejercicio de hermenéutica que no deberían hacer, consideran que los obstáculos que impiden la agregación son dos: la falta de autenticidad del plano georeferenciado y la necesidad de acomodar la superficie registral a la catastral, reduciendo la primera para acomodarla a la segunda conforme al procedimiento del artículo 199 LH, exegesis obligada, repetimos, ante la censurable falta de claridad de la nota. Segundo. Argumentos comunes. Antes de entrar en el estudio de ambos defectos por separado debemos señalar que lo denegado ha sido un supuesto de agregación para el que el artículo 9.b) LH exige la representación gráfica georeferenciada, y que en ningún se ha solicitado la rectificación de la cabida registral ni la incorporación voluntaria de la representación gráfica georeferenciada con los efectos propios que el Ordenamiento hoy reconoce a los pronunciamientos registrales sobre la descripción gráfica de las fincas. Y es que ciertamente ha sido una legítima aspiración del legislador conseguir una perfecta coordinación de la descripción registral con la base catastral y desde el antiguo Decreto de 3 de mayo de 1980, pasando por la Ley 13/1996 ha sido una necesidad sentida a la que la reforma operada por la Ley 13/2015 ha tratado de dar una respuesta que permita la total coordinación pero sin olvidar que a día de hoy aún existen múltiples supuestos de discordancia entre realidad y Catastro y que la labor de sintonización será lenta ya que unas veces el error está en el folio registral pero otras

veces el error se encuentra en el Catastro que no se corresponde con la realidad, como es el presente supuesto en el que la diferencia entre superficie catastral y registral no coinciden, siendo la diferencia insignificante (1,14%), apareciendo realmente en el Catastro una superficie inferior a la real, siendo por tanto incorrecto la base catastral. Además, como consta en el documento público, las dos fincas objeto de la escritura, la matriz y la agregada, no se corresponden con ninguna catastral exactamente ya que una de las referencias catastrales corresponde a parte de una finca y la otra al resto de esa finca y a la otra. Tras la agregación existirá una sola finca que comprenderá ambas registrales, aunque con una pequeña divergencia entre la superficie catastral (incorrecta) y la registral (que sí es correcta), diferencia insignificante (1,14%), pero diferencia al fin y a la postre. Es por ello que en la escritura se ha querido cumplir con lo ordenado en el artículo 9.b) de la LH para los casos de agregación, pero en ningún caso se ha pretendido la incorporación con los efectos propios de la coordinación entre el Catastro y el Registro que regula el artículo 199 LH. Tercero. El plano georeferenciado. La señora registradora parece considerar, aunque no está claro, que es defecto la falta de autenticidad del plano por no aparecer su firma legitimada ni aparecer visado. Debe diferenciarse entre la representación gráfica georeferenciada que debe recogerse en la escritura (mapa con georeferencia) de los archivos en formato GML que no se incorporan a la escritura y que deben acompañarse a la copia de la escritura para su incorporación a la base técnica registral y su comunicación al Catastro. En su nota la señora registradora parece exigir para el primero los mismos requisitos que para la segunda, lo que no es acertado. Es posible que incluso sin necesidad de la intervención de técnico alguno se incorpore mapa georeferenciado a la escritura (es fácil con los modernos programas efectuar por cualquiera dicho plano), sin perjuicio de que el archivo GML que no se incorpora a la escritura sí reúna los requisitos técnicos y de autenticación que exige el Ordenamiento. El art 9 LH exige la incorporación a la escritura, en el caso de agregación, de representación gráfica georeferenciada, pero en ningún momento exige que esté expedido por técnico ni que la firma sea legitimada o que el plano esté visado y por ello la registradora no puede pedir a ese mapa unos requisitos que la Ley no exige. Cuarto. Divergencia Catastro-Registro. Ya hemos señalado anteriormente como es deseable la total coordinación entre Catastro y Registro y es más como la LH hoy recoge un procedimiento específico para lograr la misma en los arts 199 y 202 LH y que en esos procedimientos elemento capital es la protección de los propietarios de las fincas colindantes, como reconoce la DGRN en Resolución de 2 de septiembre de 2016. Sin embargo en el presente caso no se ha procedido a alterar la superficie resultante tras la agregación (que es la suma de ambas fincas), no se ha procedido a rectificar lindero alguno salvo el imprescindible derivada de la agregación, se ha hecho referencia a las dos referencias catastrales que comprenden las dos fincas catastrales aunque no hay correspondencia entre cada finca catastral y cada finca registral, y la diferencia entre las superficies registrales es de 1,14%, ¿Qué perjuicio puede haber para colindantes? En el presente supuesto, como se ha dicho, es incorrecta la descripción catastral y correcta la registral y por ello no puede haber correspondencia entre ambas en tanto que no se altere el Catastro. La reforma de 2015 parte de que la rectificación de las superficies registrales y la coordinación entre finca catastral y registral se hará partiendo de que lo exacto es el Catastro y por eso el Registro se acomodará a aquel, consiguiendo así la coordinación, pero hay supuestos en los que el Catastro es inexacto y por eso el art 18 de la Ley 1/2004 del Catastro establece los mecanismos de subsanación. De seguir la postura registral en el presente caso se rectificaría la superficie registral, que es correcta, para acomodarla a la superficie Catastral, que es incorrecta, y los aquí recurrentes verían reducida la cabida de su finca en 57 áreas y 86 centiáreas que siéndoselo el 1,14% de la finca total implicaría el nacimiento de una nueva forma de modo de perder el dominio (la rectificación registral para acomodar la descripción al erróneo Catastro). ¿Quién sería el propietario de esas 57 áreas y 86 centiáreas? ¿El Estado? No es posible que la deseable coordinación Catastro Registro pase por hacer perder el dominio a su legítimo propietario si decide realizar una modificación hipotecaria, en este caso una agregación como paso previo a una hipoteca de elevado importe que por cierto sigue sin inscribir ante la imposibilidad de

inscribir la agregación, ya que si la agregación obligara a acomodar el registro al Catastro y el Catastro es inexacto el resultado sería que la superficie previa, que era correcta, dejará paso a una superficie registral incorrecta y a la pérdida del dominio para su legítimo propietario. No puede interpretarse así la nueva normativa. Es cierto que es obligado incorporar una representación gráfica georeferenciada en el caso de agregación como exige el art 9,b)1 de LH, lo que ayuda a una mayor y mejor identificación de la finca, pero solo puede considerarse coordinado el folio registral con el catastral cuando ambos coincidan o cuando el correcta sea el catastral y el registral se acomode a aquella, previa tramitación exigida en la LH. En los casos como el presente en los que no hay alteración de superficie ni de linderos y en los que hay que proceder previamente a rectificar el Catastro, hasta ese momento se podrá hacer constar la expresión georeferenciada en el folio registral pero no se podrá considerar coordinado el asiento registral con el folio catastral. Eso es lo que se deduce además claramente del art 10 LH cuando señala que en los supuestos de falta de coordinación, como es el presente, el registrador remitirá un informe motivado al Catastro pero no dice que deba suspender la inscripción. Corresponderá en tal caso a la oficina catastral realizar los trámites oportunos para obtener la coordinación, y mientras tanto el registrador, que habrá inscrito la modificación hipotecaria, deberá haber hecho constar en el folio registral que no está coordinado el Catastro y el Registro y por tanto no que no se extienden los efectos del principio de legitimación registral a la descripción física del inmueble como se deduce el dicho artículo 10 en su número 5. Dicha situación es la que recoge el presente supuesto en el que la señora registradora debería haber considerado cumplida la obligación de georeferenciar exigida por el artículo 9.b).1 LH y debería haber inscrito la agregación haciendo constar que no está coordinado el folio registral con el Catastro y por tanto que la fe publica no se extiende a la descripción gráfica al no estar coordinadas en este caso ambas instituciones. Además ningún perjuicio existe para terceros colindantes, preocupación constante de la reforma, al limitarse la agregación al expresar la suma de las dos fincas, sin rectificación alguna y sin alteración de linderos, salvo los resultantes de la operación hipotecaria realizada».

V

Mediante escrito, de fecha 28 de octubre de 2016, la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña María Teresa Rubio Quesada, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 22 de abril, 8 de junio, 2 y 21 de septiembre, 10 de octubre y 14 y 28 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una agregación de fincas aportando una representación gráfica alternativa a la catastral, la cual consta en plano topográfico expedido por técnico e incorporado en la escritura. La registradora señala como defecto que dicha representación gráfica no cumple las especificaciones que establece el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Dirección General del Catastro de 29 de octubre de 2015, entre ellas el formato informático GML.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo, es preciso responder a la afirmación de los recurrentes relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios

básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos -que podrán o no ser acertados-. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica 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».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante una agregación como se plantea en el presente expediente.

4. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resoluciones citadas en «Vistos») sobre cuál haya ser el régimen aplicable a supuestos de modificaciones de entidades hipotecarias como el de la agregación aquí planteado 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».

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma, las citadas resoluciones concluyen que es aplicable a todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015.

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b, párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b, párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Debe recordarse que los procedimientos ordinarios previstos en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria, de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral son los expedientes notariales regulados en los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria.

5. Una vez confirmada la necesidad de aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agregación, procede analizar la admisibilidad a tales efectos de la representación gráfica alternativa aportada, atendiendo a los requisitos técnicos que ésta debe reunir, cuestión que constituye el verdadero objeto de este recurso.

La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria. El primero de ellos dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa». Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo», apartado en el que se recogen expresamente los actos consistentes en parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Como indica el artículo 9, «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».

El propio artículo 10 de la Ley Hipotecaria previó la regulación mediante Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, entre otras cuestiones, los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos. Ello se llevó a efecto en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015.

De este precepto resultan unos requisitos pormenorizados: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o

autoridad competente. Además deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta.

El plano topográfico incorporado a la escritura no reúne los requisitos técnicos expuestos, por lo que la calificación debe ser confirmada. Ahora bien, debe destacarse que el defecto será fácilmente subsanable, ya que el punto 4 del repetido apartado séptimo de la Resolución Conjunta prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada». Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo código seguro de verificación permite al registrador obtener el fichero informático con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral en cumplimiento de la normativa citada.

6. Por último, hay que hacer referencia a la alegación de los recurrentes sobre la coordinación con el Catastro. Debe destacarse que de la documentación presentada resulta que la representación gráfica que pretende inscribirse es la alternativa y no la catastral, que ni siquiera consta en la escritura.

La registradora en su nota indica acertadamente la necesidad de aportar bien la representación gráfica catastral o bien alternativa que cumpla los requisitos antes expuestos. Esto que no debe ser entendido, como hace el recurrente, en el sentido de que se exija necesariamente la representación catastral, sino que una de las posibles vías de subsanar el defecto es lograr la previa rectificación catastral correspondiente que incluya las alteraciones que deriven de representación gráfica alternativa aportada, de modo que pudiera acceder ya al registro como representación gráfica catastral, con las ventajas que ello conlleva en cuanto a los efectos de la inscripción.

En este punto debe recordarse que conforme al apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, «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, quedan excluidas de estos efectos las representaciones gráficas alternativas, salvo en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica.

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, 16 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.