

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4585 *Resolución de 31 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por indeterminación del objeto, pues se trata de una finca resto no descrita.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Alicante, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por indeterminación del objeto, pues se trata de una finca resto no descrita.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 15 de septiembre de 2023 por el notario de Alicante, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 1.735 de protocolo, la mercantil «G-Giants Reo III, SL», unipersonal, debidamente representada por doña M. F. E. R. vendió a don J. L. L. G. el pleno dominio de la finca registral número 1.468 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4.

II

Presentada el día 15 de septiembre de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento remitido telemáticamente a las 12:42:37 horas del día 15/09/2023, motivando el asiento de presentación número 606 del diario 111, número de entrada 6070, cuya copia autorizada ha sido aportada por doña M. F. E. R., que corresponde al documento otorgado por el Notario de Alicante/Alacant don/doña Miguel Ángel Robles Perea, con el número 1635/2023 de su protocolo, de fecha 15/09/2023, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de lo siguiente:

Finca registral 1468:

De la superficie inicial de doce áreas, una centiárea y cuatro decímetros cuadrados se practicó en 2008 una segregación de 213 m², sin que se describiera el resto tras la segregación.

Establece el art. 9.b de la Ley Hipotecaria (modificado por la Ley 13/2015, con entrada en vigor el 1 de noviembre de 2015) que siempre que, como consecuencia de una reordenación de los terrenos (segregación, agrupación, división...), se produzcan alteraciones en la descripción de una finca ya inmatriculada, será necesario aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca, que, art. 10 LH, no necesariamente ha de ser la catastral, sino que puede ser una representación gráfica alternativa elaborada por técnico competente.

En cuanto a las segregaciones practicadas antes del 1 de noviembre de 2015, no era necesario georreferenciar el resto (ni siquiera, describirlo; ver art. 47 del Reglamento Hipotecario). Ahora bien, si, después de inscrita la segregación, se practica después del 1 de noviembre de 2015 alguna operación registral sobre el resto en su día no georreferenciado, hay que georreferenciarlo, aportando al efecto bien certificación catastral, bien informe técnico, donde conste la representación gráfica de dicho resto (arts. 9 y 10 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21-3-2018, 11-5-2018, 11-4-2019, 6-2-2020 y 2-9-2020). Dispone por su parte el ap. séptimo de la Resolución de 29-10-2015 (BOE 30-10-2015), conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, que si no se aporta certificación catastral con las coordenadas georreferenciadas, sino que se aporta representación gráfica alternativa suscrita por técnico competente, ésta deberá aportarse al Registro en fichero informático y formato GML, con las especificaciones técnicas que en dicha Resolución conjunta se detallan. Así lo recalcaron igualmente las resoluciones de 13-6-2016, 7-7-2016, 21-9-2016, 21-3-2018, 11-4-2019 y 24-7-2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En consecuencia, y aplicando estas consideraciones al presente caso, resulta que deberá aportarse representación gráfica georreferenciada de la finca registral 1468, tal y como quedó tras la segregación.

Advertencia. No se practica operación alguna respecto de la finca registral 1467 por no constar en la escritura la solicitud de inscripción parcial.

Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...)

Alicante, veinticuatro de octubre del año dos mil veintitrés El Registrador Fdo: Constancio Villaplana García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Alicante, interpuso recurso el día 30 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. El registrador calificador en defensa de su nota cita el artículo 9.b de la Ley hipotecaria redactado conforme la Ley 13/2015 de 24 de junio de modificación de la Ley Hipotecaria.

Este artículo exige la georreferenciación de las fincas objeto de alguna modificación o reordenación de terrenos (segregación, agrupación, división, agregación, etc.).

Por su parte los artículos 47 y 50 del Reglamento hipotecario exigen describir de forma precisa tanto la porción segregada como el resto de finca “si ello fuera posible”.

Segundo. De la entrada en vigor de la ley 13/2015 de 24 de junio de modificación de la Ley Hipotecaria.

De la aplicación conjunta de los artículos mencionados resulta la necesidad de georreferenciar tanto la porción segregada como el resto, aunque respecto de este último si ello fuera posible en el momento de la segregación, permitiéndose la falta de descripción o georreferenciación de ese resto en ese momento en esos casos excepcionales.

Es un tema importante en este punto la entrada en vigor de dicha Ley 13/2015, que fue el 1 de noviembre de 2015 y la ausencia de efectos retroactivos de la misma (según su Disposición Transitoria única), lo que provocó que las operaciones registrales de dicha naturaleza realizadas con anterioridad al 1 de noviembre de 2015 no tuvieran que ir acompañadas de georreferenciación alguna como es el caso aplicable a la escritura calificada aunque sí debían ser objeto de descripción pormenorizada tanto de la parte segregada como del resto “si fuera posible”.

Tercero. De la doctrina de la DGRN (hoy DGSJFP) reflejada en las resoluciones citadas en la nota recurrida.

De las citadas en la nota únicamente la de 06 de febrero de 2020 (BOE 26/06/2020) se refiere a un caso similar al presente: transmisión hereditaria de una finca-resto, objeto de una segregación en fechas anteriores a 2015 y en la que el registrador exige su georreferenciación por aplicación de la dicción del artículo 9 LH (las demás se refieren a nuevas operaciones de reordenación territorial, no de transmisión simple de la finca-resto, realizadas después del 01 de noviembre de 2015 sobre fincas que anteriormente ya fueron objeto de operaciones similares).

La propia DG revoca la nota considerando únicamente que, si la segregación se hubiera producido después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 y no se hubiera determinado, descrito y georreferenciado el resto por encontrarnos en alguno de los casos establecidos en los artículos 47 y 50 del RH, cuando se realizase cualquier operación posterior con dicho resto, éste debía georreferenciarse.

Por lo tanto, realizada la segregación antes de la entrada en vigor de la misma, no era necesario georreferenciar el resto cuando fuera objeto posteriormente de transmisión o cualquier otra operación hipotecaria, lo que es lógico por cuanto la parte segregada tampoco fue objeto de georreferenciación por no ser exigida en esos momentos por la ley.

Cuarto. Circunstancias de la escritura calificada.

1.º Se transmite onerosamente una finca-resto que fue objeto de una segregación en 2008 (mucho antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015).

2.º Se describe la misma de forma idéntica a la descripción registral, como resulta de la nota recibida e incorporada en la escritura.

3.º El registrador no alega duda alguna sobre la finca transmitida.

4.º Se acompaña certificación gráfica y descriptiva de la finca transmitida en la que su descripción no excede del 10 % de la superficie registral (art. 9 b párrafo sexto LH).

5.º No se presenta georreferenciación realizada por los clientes por estimar no ser necesaria según lo anteriormente manifestado».

IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General el día 30 de noviembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 9 y 199 de la Ley Hipotecaria; 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 13 de junio y 7 de julio de 2016, 13 y 21 de marzo y 11 de mayo de 2018 y 11 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero y 2 de septiembre de 2020, 23 de julio de 2021, 1 de febrero, 12 de mayo y 7 de noviembre de 2022 y 29 de marzo y 16 de junio de 2023.

1. En el presente caso se solicita la inscripción del pleno dominio de la finca registral 1.468 del término municipal de Alicante, que es un resto no descrito tras haberse practicado una segregación previa, inscrita en el año 2008.

2. El registrador suspende la inscripción porque se trata de un resto no descrito, cuya georreferenciación es necesaria, por derivar de una operación de reordenación de los terrenos, por lo que, aunque se haya otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, al presentarse una vez ha entrado en vigor la misma, deben exigirse los nuevos requisitos previstos por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras la entrada en vigor de la citada ley.

3. El notario recurre entendiendo que no es necesario acompañar georreferenciación de la finca resto, puesto que estando inscrita la segregación, sin haberse descrito el resto, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción, por lo que habiendo descrito la finca tal como resulta del Registro, no puede suspenderse la inscripción del pleno dominio derivado del contrato de compraventa que se documenta en el título calificado.

4. Para resolver el presente recurso hay que tener presente que la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, supone un punto de inflexión en el sistema de descripción de las fincas registrales, habiéndose llegado a afirmar que, tras ella, se pasa de un sistema de transcripción de la descripción registral, en caso de duda del registrador sobre la regularidad de la nueva descripción a un sistema de inscripción, con calificación de cada una de las circunstancias que determina el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Dicha norma, como novedad más destacada, introduce la posibilidad de incorporar al asiento registral una circunstancia electrónica cual es la georreferenciación de la finca, mediante un archivo GML, que contendrá las circunstancias geográficas de trascendencia real. Es decir, las coordenadas de georreferenciación que dibujan el contorno de la finca identificada con su código registral único y con el asiento de presentación del título en el Registro. Y ello, como presupuesto previo para que la finca pueda alcanzar la coordinación gráfica con el Catastro Inmobiliario, mediante un sistema basado en el intercambio e información, como se desprende del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria.

5. La redacción vigente del artículo 9 de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la georreferenciación como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. Será necesaria en las operaciones a las que se refiere el artículo 9.b), párrafo primero, entre las que enumera la segregación. En los demás casos, dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que la georreferenciación podrá incorporarse con carácter potestativo, al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. Se ha discutido la interpretación del término «carácter potestativo» que utiliza el precepto. Se ha defendido que dicha expresión se dirige a los otorgantes del negocio jurídico que decidirán, en los supuestos en los que la georreferenciación no sea circunstancia obligatoria de la inscripción, cuando se incorpora la georreferenciación y cuando no. Como se desprende del artículo 3.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, debe incorporarse al título susceptible de generar una inscripción en el Registro de la Propiedad una certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca. Dicha certificación incorpora un archivo GML con la georreferenciación de dicha parcela, por lo que los otorgantes son quienes han de aportar el archivo GML, generalmente catastral y excepcionalmente alternativo al catastral.

Aplicando un criterio de interpretación sistemática, hemos de entender que dicha expresión se dirige al registrador, por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su Título I, bajo la rúbrica «Del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción». Concretamente, el artículo 9 regula las circunstancias que ha de contener el asiento registral, que ha de redactar el registrador, conteniendo imperativamente las circunstancias que enumera el citado artículo 9.

6. Ello determina que la forma de practicar la inscripción no está dentro del ámbito de aplicación del principio de rogación, puesto que el mismo se limita la solicitud de inscripción, mediante la presentación del título en el Registro. Pero, si el registrador califica positivamente el título, deberá redactar el asiento con las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y dentro de esas circunstancias, la única cuya calificación negativa permite la práctica del asiento es la relativa a la georreferenciación. Ello es consecuencia, como ha reconocido esta Dirección General en Resoluciones como la de 29 de marzo de 2023 (entre otras) porque «con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que

puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma».

Por tanto, interpretamos que fuera de los casos de georreferenciación como circunstancia necesaria del asiento, será el registrador quien decida, cumpliéndose los requisitos que establece el artículo 9, incorporar o no la georreferenciación, incorporada necesariamente al título en los casos previstos por la ley, en el desarrollo del procedimiento registral. Así lo ha reconocido esta Dirección General desde la fundamental Resolución de 17 de noviembre de 2015. Lo que sí requiere una petición de los titulares de la finca, expresa o tácita, es la de solicitar el inicio de un expediente del Título VI de la Ley Hipotecaria, para subsanar una discordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral, que se presume por la ley, cuando no se cumplan los requisitos del artículo 9. Ello es lógico, pues dichos expedientes contienen un trámite de notificación a colindantes afectados, que puede originar la aparición de una alegación contraria a la inscripción, que derive en un pleito judicial.

7. Esta interpretación coincide con el espíritu de la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Así declara en el Expositivo III de la Exposición de Motivos de la citada ley de reforma: «El primer efecto de la reforma es favorecer la coordinación entre el Registro y el Catastro». Es decir, sin imponerla de manera obligatoria, dada la situación preexistente a la entrada en vigor de la ley, el objetivo de la reforma es promocionar esa posible coordinación, pues «desde el punto de vista económico y de la seguridad jurídica es esencial para el Registro determinar con la mayor exactitud posible la porción de terreno sobre la que proyecta sus efectos».

En su párrafo tercero declara: «La fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia. Desde el punto de vista del ciudadano, además de verse beneficiado por la seguridad jurídica a la que también antes se ha hecho referencia, también va a verse beneficiado por una simplificación administrativa en sus relaciones con ambas instituciones –la registral y la catastral– ya que no será necesario, en muchos casos, volver a aportar información sobre la descripción de los inmuebles ya presentada». Por tanto, el aumento de la seguridad en la descripción de las fincas es un desiderátum del legislador, que no puede dejarse al arbitrio de los operadores jurídicos ni de los particulares.

La Ley 13/2015 impone obligaciones para todos en la materia relativa a la descripción de las fincas y su correlación con las parcelas, como luego veremos. Y ello porque en la descripción exacta de las fincas se imbrican el interés de los propietarios, que verán mejor delimitado el objeto de su derecho inscrito, el de los colindantes que podrán conocer la identidad de la titularidad registral de sus fincas vecinas y el trazado del lindero y para la Administración, que podrá conocer con seguridad la titularidad de las fincas que puedan estar afectadas por cualquier acto administrativo de reordenación territorial.

8. Respecto a las operaciones de modificación de entidades hipotecarias, estas son actos jurídicos de riguroso dominio, consistentes en alteraciones formales o librarias de fincas inscritas, que pueden no tener una repercusión en la realidad física. Antes de la reforma operada por la Ley 13/2015, los artículos 47, primer párrafo, y 50 del Reglamento Hipotecario, exigían la descripción de la finca resto solo cuando fuera posible. Si no lo era, debía expresarse por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Sin embargo, la aplicación de las citadas normas hoy debe considerarse residual.

9. En el presente caso estamos ante la compraventa de una finca resto, que no se describió en su día, cuando se inscribió la segregación en 2008. Por lo que se plantea es si respecto de ella, la vigente Ley Hipotecaria ha producido alguna modificación respecto a su descripción. Para dar respuesta a esta pregunta hemos de diferenciar los distintos supuestos de hecho que pueden darse.

10. Respecto a fincas segregadas, una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, su inscripción requiere que se acompañe al título la georreferenciación de la finca segregada. Respecto de la finca resto, también debe aportarse su georreferenciación, puesto que es una de las fincas resultantes de la reordenación de los terrenos, como exige el artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. Pero, por aplicación de la excepcional previsión reglamentaria del artículo 47 del Reglamento Hipotecario la descripción de la finca resto, con sus coordenadas georreferenciadas, solo se exige cuando ello «fuera posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto). Así lo entendió las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de julio de 2016 o 2 de septiembre de 2020, entre otras. Por tanto, en este caso, la georreferenciación de la finca resto es la regla general y la posibilidad de prescindir de la misma, cuando fuere imposible describirla (por existir segregaciones que no han tenido acceso registral) es la excepción, que, por lo tanto, ha de interpretarse restrictivamente.

11. Respecto a las fincas segregadas, cuya escritura pública se formalizó previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero fueron presentadas en el Registro una vez entrada en vigor la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, estas habrán de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva de su georreferenciación, para su calificación e inscripción, en su caso. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General, desde la Resolución de 13 de junio de 2016, reiterada por otras posteriores, como la de 7 de noviembre de 2022 (por todas).

12. Por tanto, la cuestión que centra el objeto del debate que se plantea en este recurso es si dicha doctrina es aplicable a una finca resto, sin descripción, cuya segregación se inscribió antes de entrar en vigor la Ley 13/2015. La respuesta debe ser afirmativa, utilizando el mismo argumento por el cual debe aportarse la georreferenciación de una finca segregada antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero presentada en el Registro después de dicha entrada en vigor. En este sentido se pronunció la Resolución de esta Dirección General de 13 de marzo de 2018, cuando declaró que no se exige que se incorpore la georreferenciación de la finca resto, hasta que se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo. Y no solo por aplicación del argumento analógico expresado, sino también por el lógico, pues de no exigir una descripción actualizada de la finca resto y permitir «arrastrar» la que figura en el Registro supondría perpetuar la imprecisión de la descripción, lo cual no casa con el espíritu y la trascendencia de la reforma operada por la citada Ley 13/2015.

Ello es coherente con la línea seguida por esta Dirección General al respecto, en el sentido de entender que únicamente deberán aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de finca que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada, ya el resto), sin que pueda exigirse la representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título presentado ni causan asiento de inscripción. Ello por aplicación del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que señala que se hará constar la descripción de la porción restante, incluyendo las coordenadas georreferenciadas cuando «fuera posible»; imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo. Por ello, las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018, 11 de abril de 2019 y 6 de febrero de 2020 exigieron que la representación gráfica georreferenciada del resto será exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo. Y la de 23 de julio de 2021 declara, con carácter general, que la exigencia de representación gráfica del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria se extiende tanto a la finca segregada como al posible resto resultante de tal segregación. Y a dicha doctrina hemos de añadir la que se formula en la presente resolución en el sentido de entender que ello se entiende, aun en el caso de que la segregación se inscribiera antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, si la finca resto entra en el tráfico jurídico con posterioridad a dicha entrada en vigor.

13. Por ello, la descripción de la finca resto que existe en el Registro, una vez que la misma ha entrado en el tráfico jurídico no puede mantenerse, puesto que no cumple con los requisitos que para su descripción establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al no expresar su concreta superficie. Sí consta la situación física detallada y su ubicación y linderos, que se acredita con la certificación catastral descriptiva y gráfica de una parcela catastral ubicada en la calle (...), que coincide con la dirección que figura en el Registro. De dicha certificación catastral resulta que la superficie de la finca es de 1.069 metros cuadrados. Siendo la superficie que derivaría del Registro de 988 metros cuadrados (resultado de restar a los 1.201 de la finca originaria la segregación de los 213 metros cuadrados) estamos ante una diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita.

Por tanto, en el presente caso, es posible describir la finca resto con más claridad que la que resulta del Registro, para adecuar la descripción a la realidad física, lo cual resulta necesario por tratarse de una finca que procede de una reordenación de los terrenos, efectuada antes de entrar en vigor la Ley 13/2015, pero presentada en el Registro después de su entrada en vigor.

14. Siendo la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por medios telemáticos, uno de los documentos que ha de incorporarse a la escritura para acreditar las características físicas, económicas y jurídicas de la parcela, como su localización, la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor de referencia, el valor catastral y el titular catastral, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el defecto calificado no se hubiera producido si se hubiera dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, por ser posible la descripción de la finca resto. Es decir, si el notario autorizante hubiere preguntado a los otorgantes «que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público». Si la respuesta fuere positiva, conforme al citado artículo, «el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes». Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, como declaración relativa a la descripción de la finca, dicha afirmación sería calificable por el registrador, que a la vista de la nueva descripción y de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca 1.468 del término de Alicante, con su georreferenciación incorporada a dicha certificación, hubiera podido efectuar los juicios de correspondencia y coordinación gráfica y calificar la nueva descripción y su georreferenciación.

En la citada escritura, más que faltar la georreferenciación de la finca resto, como manifiesta el registrador en su nota de calificación, lo que falta manifestar es si la georreferenciación incorporada a la escritura se corresponde con la realidad física actual de la finca tras la segregación. Y en caso de no corresponderse con dicha realidad, por no haber tenido en cuenta la georreferenciación catastral la segregación de los 213 metros cuadrados, es cuando se hubiere debido incorporar la georreferenciación alternativa a la catastral, a lo que se refiere el registrador en su nota de calificación.

De coincidir con la realidad física, la calificación registral podría haber sido positiva, puesto que se cumplen todos los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sin que parezca existir dudas en la identidad de la finca, una vez actualizada la descripción y sin ser necesario tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que la finca es un resto procedente de segregación, no requiere de la tramitación de expediente alguno, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento y porque, además, no parece existir una discordancia entre la realidad registral y la física extrarregistral, más allá de esa diferencia superficial de 81 metros cuadrados, inferior al 10 % de la cabida inscrita, que a ningún colindante parece perjudicar.

15. Esta Dirección General no comparte la interpretación que hace el recurrente de la doctrina de la Resolución de 6 de febrero de 2020. Efectivamente, dicha Resolución

declaró que si la segregación se otorgó tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, sin determinarse ni describirse la finca resto, por encontrarnos en alguno de los supuestos de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, cuando se realizase cualquier operación posterior con dicho resto, es cuando este debía georreferenciarse. El notario entiende, a «contrario sensu», que si la segregación se otorgó antes, no es preciso georreferenciar dicho resto. Sin embargo, esta Dirección General entiende que, visto todo el complejo normativo provocado por la Ley 13/2015, la interpretación debe ser la contraria; es decir, que la doctrina de exigir la georreferenciación de la finca resto, habiendo sido otorgada la segregación previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pero que fue presentada en el Registro después de su entrada en vigor a la finca resto no descrita, también debe aplicarse a una segregación inscrita previamente a la entrada en vigor de la citada ley, cuyo resto es objeto de tráfico jurídico una vez ha entrado en vigor la citada ley.

16. Ciertamente, como dice el notario en su escrito de interposición del recurso, la finca resto no se describió en su día, como tampoco se georreferenció la segregada, por no existir ley que lo exigiera. Sin embargo, el cambio operado por la Ley 13/2015 es tan trascendental, que debe aplicarse a esa finca resto no descrita, pues el nivel de precisión de su descripción es el que la citada Ley quiere minimizar al máximo. Por ello, la doctrina de esta Dirección General, desde la entrada en vigor de la citada ley, ha sido evolutiva en el sentido de considerar, como principio general, el de la incorporación de la georreferenciación como circunstancia de la inscripción, cuando exista una calificación positiva del registrador.

Por tanto, el criterio esencial para minimizar la aplicación de la excepcional previsión reglamentaria de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, ha de ser que la descripción de la finca resto solo podrá prescindir de la georreferenciación, cualquiera que sea el momento en el que se practicó la segregación, cuando absolutamente sea imposible su descripción, lo que ocurrirá en supuestos muy excepcionales.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, debiendo efectuarse una descripción actualizada de la finca resto, congruente con la georreferenciación incorporada a la escritura, si los otorgantes declaran que coincide con su realidad física, para que el registrador pueda realizar los juicios de correspondencia y coordinación gráfica y, si ambos son positivos, puede calificar positivamente la descripción e incorporar la georreferenciación de la finca resto, como finca resultante de una reordenación de los terrenos. O en el sentido de que debe acompañarse la georreferenciación alternativa, si los otorgantes declaran que no coincide con la realidad física, pues la georreferenciación aportada no tuvo en cuenta la segregación inscrita.

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, 31 de enero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.