

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26460 *Resolución de 20 de noviembre 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 Cazorla, por la que se suspende el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para georreferenciar y rectificar al alza la superficie de una finca procedente de segregación.*

En el recurso interpuesto por don L. R. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Cazorla, don Joaquín Villatoro Muñoz, por la que se suspende el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para georreferenciar y rectificar al alza la superficie de una finca procedente de segregación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don L. R. F. el día 4 de marzo 2024 se solicitaba la rectificación de cabida para pasar de 96 áreas y 80 centiáreas, con la que se encontraba inscrita, a 1 hectárea, 11 áreas y 9 centiáreas, y la inscripción de la georreferenciación alternativa de la finca registral número 8.660 de La Iruela.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cazorla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Joaquín Villatoro Muñoz, Registrador de la Propiedad de Cazorla, Provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 594/2024, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, instancia suscrita por L. R. F., de fecha 04/03/2024, fue presentada el día once de marzo del año dos mil veinticuatro, para la rectificación de cabida e inscripción de la base gráfica alternativa de la finca registral 8660 de La Iruela, con el asiento 1803 del Diario 108, suspendida la iniciación del procedimiento del art. 199 L.H. por haber sido solicitada a la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, el informe favorable previsto en el artículo 22 de la vigente Ley de Montes 43/2003, de 21 de Noviembre, a los efectos de que se haga constar que dicha finca no está comprendida dentro del Catálogo de la Administración Forestal (Junta de Andalucía), recibido en dicho organismo con fecha 10 de abril de 2024, como consta en el acuse de recibo, y prorrogado el asiento y reintegrado nuevamente el 12 de agosto de 2024, se procede a su calificación.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1.º Presentada en este Registro la citada instancia con solicitud de rectificación de cabida e inscripción de base gráfica alternativa de la finca registral 8660 de La Iruela, por la cual la superficie pasa de 96 áreas 80 centiáreas, con la que se encuentra inscrita en el Registro, a 1 hectárea, 11 áreas y 9 centiáreas, que resulta de reciente medición practicada, según Informe de Medición realizado por el Ingeniero Agrónomo F. J. S. S., de fecha 1 de marzo de 2024, que se acompaña a la instancia.

La finca se encuentra inscrita y descrita con precisión al tratarse de una porción segregada de otra, la finca matriz registral 3.878, segregación que fue inscrita el día trece de septiembre de dos mil cuatro, en virtud de la escritura a autorizada en Cazorla, el nueve de agosto del dos mil cuatro por la notario María del Rosario, García-Valdecasas y García-Valdecasas, n.º 1.173 de protocolo, causando la inscripción 1.ª de la finca, en la que consta que se acompañaron como documentos complementarios para su inscripción la innecesariedad de licencia de parcelación, con autorización para segregar dicha cabida, según Certificación expedida el 3 de agosto de 2004, por Don J. A. S. C., en la que consta la extensión superficial a segregar, y acreditan las superficies de riego que tiene la finca matriz y la porción segregada, con Informe emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. L. R. R., documentos que fueron incorporados y unidos a [sic] referido escritura.

Se plantean en este caso dudas en lo que respecta a la identificación y a la realidad de la modificación solicitada, habiendo sido comprobada su superficie con exactitud con motivo de la segregación, en la que la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie, resultante de la medición técnica mencionada.

En este caso no se trata de una rectificación de cabida sino más bien se encubre un negocio translativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al Registro, inmatriculando sin título de adquisición o agrupando terreno colindante. Para tramitarse el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria debe existir una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica, de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro y en este caso la finca fue media para su segregación, por lo que existen dudas de que se trate de un error del registro. La rectificación de la descripción registral no puede nunca ser un medio para que accedan al registro negocios jurídicos celebrados por el titular registral que debieran haberse articulado a través de inmatriculaciones, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 9, 199 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de la dirección general de seguridad jurídica y fe pública de 27 de septiembre de 2018 que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación

correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Las calificaciones negativas del Registrador (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Joaquín Villatoro Muñoz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cazorla a día dieciséis de agosto del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. R. F. interpuso recurso el día 16 de septiembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«1.º La Resolución Calificadora basa su denegación en los hechos siguientes: “la finca se encuentra inscrita y descrita con precisión al tratarse de una porción segregada de otra, la finca matriz registral 3878, segregación que fue inscrita el día trece de septiembre del dos mil cuatro, en virtud de escritura..., causando la inscripción 1.ª de la finca, en la que constan que se acompañaron los documentos complementarios para su inscripción y acreditan las superficies de riego que tiene la finca matriz y la porción segregada, con Informe emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. L. R. R... Se plantean en esta [sic] caso dudas en lo que respecta a la identificación y a la realidad de la modificación solicitada, habiendo sido comprobada su superficie con exactitud con motivo de la segregación, en la que la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie, resultante de la medición técnica mencionada”.

En este caso no se trata de una rectificación de cabida sino más bien se encubre un negocio traslativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al registro, inmatriculando sin título de adquisición terreno colindante. Para tramitarse el expediente regulado en el art. 199 de la Ley Hipotecaria debe existir una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica, de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del registro, y en este caso la finca fue medida para su segregación, por lo que existen dudas de que se trate de un error del Registro. La rectificación de la descripción registral no puede nunca ser medio para que accedan al registro negocios jurídicos celebrados por el titular registral que debieran haberse articulado a través de inmatriculaciones, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones”; y ello de conformidad con los siguientes fundamentos de Derecho que igualmente se transcriben en la resolución que recurrimos –vg. arts. 9,18, 19 y 199 LH, 98 a 100 RH; y Resoluciones de la Dirección General que cita–:

2.º No podemos sino estar de acuerdo en la vigencia y validez de las disposiciones citadas en la Resolución, así como en la doctrina –general– emanada del Centro Directivo e inserta en la Resolución que se transcribe; no obstante, la conclusión desfavorable, en cuanto a su aplicación al presente caso, es totalmente errónea y contraria a dichas disposiciones legales y Doctrinales –y otras que no se tienen en cuenta; vgr. Ley del Catastro, DL 1/2024, con sus modificaciones posteriores–.

En Primer lugar, debemos negar la premisa básica en que se basa la denegación –inserta en los hechos ya transcritos de la Resolución en cuanto a las presuntas

“dudas” que pudiera suscitar la rectificación que se impetra, derivado de un Informe Pericial anterior hecho en el momento de la segregación de la finca –inscripción 1.^a–, puesto que dicho Informe Pericial tenía por objeto, según consta registralmente, “acreditar la superficie de riego que tiene la finca matriz”; en consecuencia, el citado Informe no estaba referido a la superficie y cabida exacta de la parcela segregada – como erróneamente se dice en la recurrida–, ni tampoco a las partes de la matriz –y por ende, de la segregada– que no eran de riego o que, en su caso, tenían la calificación de urbanas; en definitiva, se insiste, el contenido del mismo –aun obviando los posibles errores que, en su caso, pudiera presentar–, no estaría realizado específicamente sobre la finca segregada –8660–, y mucho menos sobre ella en su totalidad con todas sus calificaciones o partes –vg, riego, secano, rustico, urbano–. Por el contrario, el Informe Pericial aportado al presente expediente –del Ingeniero Agrónomo Don F. J. S. S.–, amén de su indudable autenticidad y rigor técnico, está referido exclusivamente a la realidad de la finca registral en cuestión – 8660–, en el momento actual, con todas sus utilidades –rústicas y urbana–, y totalmente coincidente con la configuración Catastral de dicha finca, antes y después de la última transmisión –vg., naturaleza, superficie, linderos, etc... con toda una documentación complementaria que lo avala; por lo tanto, no admite la más mínima duda al respecto, por todo lo apuntado, es decir, no entra en contradicción con el redactado en su día por el Sr. R. R., en el momento de la segregación de la finca matriz, está hecho con todo rigor técnico sobre esta finca en particular y es totalmente coincidente con el Catastro –referencias: 6902201WH0060S0000PG, parte rústica; y, 6902201WH0060S0001AH, parte urbana–.

2.º [sic]. Amén de lo anterior, y partiendo de la base de que “el Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y que la institución no responde de la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, y por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas –SSTS. 13.11.87, 01.10.91, 26.11.92, 03.02.93, 01.07.95; AP Jaén 607/2021, 27 Mayo; etc.–; y que, por tanto, la presunción de exactitud, titularidad y legitimación –ex art. 38 LH– no se extiende a los datos de hecho que en relación a las fincas inscritas puedan figurar en el Registro de la Propiedad, como son los relativos a la superficie o cabida de la finca inscrita –vgr. STS 04.05.2015, etc...–por su parte, el Catastro –DL 1/2004–, si bien no sienta ninguna presunción de posesión –o titularidad– dominical a favor de quién aparece en él como propietario –vgr. SSTS 16.11.88, 92,03.96 [sic], etc... sin embargo, sí que da una información esencial sobre sus datos físicos (descripción, linderos, cabida, etc.) – vgr. SAP Madrid 281/2018, 20 Junio; etc.–, hasta el punto de que tras su modificación por Ley 2/2011, su art. 3, apartado 3.º, establece que, “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos” –vgr. SAP Málaga 742/2017, 21 Julio; etc... En este sentido, los datos del Catastro referidos a la finca 8660 -unidos a la escritura de fecha 17.10.2023 y referidos en la Incripción [sic] 6.^a vigente, como: “referencia catastral: Se presenta y no se incorpora por no ser coincidente”-, nos dicen que la misma tiene una extensión –parte que califica como rústica– de 10.972 m², más Otros 1.680 m² –parte que califica como urbana–; por tanto, con una superficie/extensión/cabida total de 11.109 m², o lo que es lo mismo, 1 Ha, 11 As y 9 Ca; y ello, totalmente coincidente con la medición real del Informe del Sr. S. S.

Sin embargo de lo anterior, y de lo dispuesto en el art 18 de la citada Ley del Catastro –“(...) Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:

a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de 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.

b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, 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”; en el título inscrito –escritura de 17.10.2023; inscripción 6.ª– se acompañó la Certificación Catastral, manifestando expresamente los otorgantes que la descripción que aparece en ésta corresponde con la realidad física del inmueble en el momento de otorgarse el documento público, sin embargo la misma no se plasmó en dicho título para coordinar dicho Catastro y realidad física con la descripción Registral de la misma; no obstante lo cual, dicha inscripción 6 a si se manifiesta en el sentido de que –se “referencia catastral: se presenta y no se incorpora por no ser coincidente”-.

En definitiva, en su momento se cometió el error de no coordinación entre el Catastro y el Registro, a pesar de conocerse la discordancia, lo que ha dado lugar al presente Expediente para solucionar la discrepancia, avalado por un Informe Pericial incontestable.

3.º Que sin perjuicio de no ser vinculantes para la Calificación las simples alegaciones negativas que pudieran haber efectuado los titulares de las fincas limítrofes; sin embargo, en el presente caso no consta manifestación alguna de dichos linderos contraria al Expediente promovido y por tanto, a la configuración y medición real de la finca 8660, conforme a lo instado en el Expediente; lo cual abunda aún más a todo lo manifestado más arriba.

4.º Por último, existen otros Registros Públicos que avalan aún más cuanto todo lo expuesto en cuanto a configuración y extensión, de nuevo coincidentes con la Informe aportado y el Catastro; así el Catálogo de Montes de utilidad Pública de Andalucía y el Ayuntamiento de La Iruela, donde constan los 11.109 m² de superficie total, de los cuales 1.656 m² son de naturaleza urbana.

5.º En definitiva y por todo lo expuesto, no existe la más mínima duda sobre la configuración y cabida real de la finca 8660 –11.109 m²; 1 Ha, 10 a y 9 ca–, conforme consta en todos los Registros Públicos y, en particular, en el Catastro; por consiguiente, con el presente expediente no “se encubre un negocio traslativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al registro, inmatriculando sin título de adquisición terreno colindante real” y mucho menos se está tratando de que el mismo sea un “medio para que accedan al registro negocios jurídicos celebrados por el titular registral que debieran haberse articulado a través de inmatriculaciones, agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones”; sino que lo único que se pretende –conforme a la letra y espíritu de la Ley– es que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de la misma, de modo que se subsane el error del Registro en cuanto a las diferencias existentes entre la descripción registral y la gráfica de dicha finca, que a su vez refleje la realidad y descripción Catastral –y de otros registro [sic] públicos– de la finca inscrita– n.º 8660, inscripción para una perfecta coordinación (...).

Por cuanto antecede,

Suplica al Sr, registrador para la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por recibido el presente escrito se admita, junto con los documentos acompañados; y, tras su tramitación legal, se estime el Recurso presentado revocando la Calificación Desfavorable recurrida, y, por tanto, se lleve a cabo rectificación de cabida e inscripción de la base gráfica alternativa de la finca 8660 de La Iruela, conforme a lo solicitado.»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de septiembre de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de julio de 2021 y posteriores en el mismo sentido.

1. Mediante instancia se solicita inscribir la georreferenciación alternativa de una finca, con la consiguiente rectificación de su cabida desde los 9.680 metros cuadrados inscritos hasta los 11.109 metros cuadrados alegados.

El registrador suspende el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por tratarse de una porción segregada de otra y porque dicha segregación fue inscrita en el año 2004 en virtud de escritura que incorporaba un informe técnico en el que ya constaba la extensión superficial a segregar. Por tanto, «habiendo sido comprobada su superficie con exactitud con motivo de la segregación, en la que la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie, resultante de la medición técnica mencionada», ahora «no se trata de una rectificación de cabida sino más bien se encubre un negocio translativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al Registro, inmatriculando sin título de adquisición o agrupando terreno colindante».

El promotor del expediente recurre alegando en esencia que:

– el informe pericial que constaba en la escritura de segregación tenía por objeto «acreditar la superficie de riego que tiene la finca matriz»; en consecuencia, el citado Informe no estaba referido a la superficie y cabida exacta de la parcela segregada».

– y que, por el contrario, el informe pericial ahora aportado para georreferenciar la finca y rectificar su superficie sí «está referido exclusivamente a la realidad de la finca registral» segregada, es conforme «con el Catastro», cuyos datos «se presumen ciertos» y «no entra en contradicción con el redactado en su día (...) en el momento de la segregación de la finca matriz». Y que «no “se encubre un negocio traslativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al registro, inmatriculando sin título de adquisición terreno colindante real”».

2. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica (o una representación gráfica georreferenciada alternativa)». Y añade que «la certificación gráfica aportada [o la representación gráfica georreferenciada alternativa] (...) será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Y dicho artículo 9 señala que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

3. Al efecto de valorar esa identidad o correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, y especialmente cuando resulten modificaciones o diferencias de superficie, resulta de pertinente aplicación analógica lo dispuesto en el artículo 201.3, cuando prevé que «será necesario que el Registrador (...) no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

A este respecto, conviene recordar que, como se indicó en la Resolución de 21 de julio de 2021, «ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: “a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente”».

4. Asimismo procede recordar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual, en lo que aquí interesa especialmente, «el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria)».

5. En el presente caso, el registrador rechaza iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que caso de concluir favorablemente implicaría rectificar la superficie desde los 9-680 metros cuadrados inscritos hasta los 11.109 metros cuadrados, por considerar que ya constaba comprobada su superficie con exactitud con motivo de la segregación que produjo de tal finca efectuada en el año 2004, «en la que la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie, resultante de la medición técnica mencionada»,...y por ello ahora «no se trata de una rectificación de cabida sino más bien se encubre un negocio traslativo u otra modificación de entidad hipotecaria que no ha tenido acceso al Registro, inmatriculando sin título de adquisición o agrupando terreno colindante».

6. Sin embargo, del historial registral de la finca en cuestión lo que resulta es que la segregación por la que se formó no contaba con licencia de segregación ni plano de la finca a segregar aprobado por tal licencia, como prevé el artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sino que sólo contaba con una declaración de innecesariedad de licencia, de fecha 3 de agosto de 2004, a la que se acompañó un informe técnico para acreditar la superficie de riego que tenía la finca matriz.

En efecto, de la inscripción resulta en extracto lo siguiente:

«Acreditando la innecesariedad de licencia de parcelación, con autorización para segregar, según se acredita con Certificación expediente el 3 de Agosto de 2004, don D. J. A. S. C., y acreditando la superficie de riego que tiene la finca matriz, con Informe emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola D. J. L. R. R., documentos que se incorporan como unidos a la escritura que se registra. En su virtud inscribo el pleno (...)

Además, en el folio real de dicha finca no consta expresión alguna de que se inscribiera ni archivara la base gráfica correspondiente a dicha finca segregada.

7. Por tanto, no es correcta la afirmación en la que el registrador trata de fundamentar su calificación negativa cuando dice que «con motivo de la segregación (...) la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie».

Por ello, ha de revocarse su negativa a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación de tal finca. Será tras su inicio, tramitación y conclusión, cuando el

registrador calificará lo que proceda acerca de la pretensión de hacer constar registralmente por primera vez la verdadera ubicación y delimitación geográfica de la finca, y mediante ella, su correcta y precisa medición interior.

Lo que sí que constituye consecuencia lógica del hecho de que la finca a georreferenciar resulte de una segregación previa es el que el resto de finca matriz ha de ser considerado con finca potencialmente afectada por la georreferenciación que ahora se pretende para la segregada. Y, por tanto, los titulares registrales vigentes de tal resto de finca matriz habrán de ser, sin duda, incluidos, entre los que habrán de ser objeto de las preceptivas notificaciones registrales en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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