

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**4708** *Resolución de 21 de marzo de 2018, 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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

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

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada el día 31 de agosto de 2017 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 580 de protocolo, se acordó la segregación y compraventa de una porción de 498 metros cuadrados de la finca registral número 11.489 del término de Puebla de Sancho Pérez. Dicha finca figura en el Registro con una cabida de 34 áreas y 30 centiáreas, expresando el título que la finca fue objeto de expropiación para ser atravesada por una autovía, quedando disminuida la cabida en 10 áreas y 32 centiáreas y configurada como dos trozos separados por la citada autovía.

**II**

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Examinado y calificado el documento expedido en Los Santos de Maimona el 31/08/2017 por el Notario don Carlos Duro Fernández, número 580/2017 de protocolo, el Registrador que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Uno.—La escritura calificada fue presentada telemáticamente a las catorce horas y cuarenta y tres minutos del día uno de septiembre de dos mil diecisiete, y aportada en soporte papel a esta oficina del Registro de la Propiedad de Zafra, a las trece horas del día cinco de octubre de dos mil diecisiete, causando el asiento de presentación número 376 del libro Diario 169. Dos.—Por medio de la presente escritura, la señora doña M. C. E. R., segrega una tierra de cuatro áreas y noventa y ocho centiáreas (498 m<sup>2</sup>) de la finca registral 11.489 de Puebla de Sancho Pérez, para posteriormente, venderla a don J. S. B. A., casado con doña M. S. C. Z. Tres.—La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto. Fundamentos de Derecho: Primero.—La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario. Segundo.—El artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario

cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble, se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero". Tercero.–La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter subsanable: a) Falta de correspondencia entre las certificaciones catastrales aportadas y la finca registral a que se refiere la escritura presentada, ya que no coincide ni el lugar de situación, según la inscripción registral "sitio de (...)" y según Catastro paraje de "...", ni la superficie de la misma, al existir una diferencia de superficie entre la finca registral y las certificaciones catastrales aportadas superior al 10% de la cabida inscrita. Además de existir una modificación de linderos, desapareciendo un lindero fijo de la finca registral, el llamado "...". Artículo 9 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por RD legislativo 1/2004, de 15 de marzo. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, Resuelvo: Primero.–Suspender la práctica de la inscripción de segregación y compraventa solicitada, por los defectos de carácter subsanables anteriormente reseñados. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.–Segunda.–Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoselos saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...) Zafra a veinticinco de octubre del año dos mil diecisiete.–La Registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Fuente de Cantos, don Luis Francisco Gentil Girón, quien resolvió, en fecha 23 de noviembre de 2017, confirmar la calificación.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «A) Hechos (...) B) Fundamentos de Derecho.–Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguiente afirmaciones: La necesidad de que en una segregación los requisitos de georreferenciación deban cumplirse tanto respecto de la finca matriz o resto como de la segregada aparecen contradichos por la propia dicción legal. El artículo 9 b) primer párrafo exige en los supuestos de segregación la constancia registral de "la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciada de sus vértices", por tanto, es la representación gráfica de la finca objeto de inscripción la que debe completar su descripción literaria y ser objeto de inscripción; y en una segregación la finca objeto de inscripción es la porción segregada, que es la que debe ser objeto de descripción literaria (artículo 9 Ley Hipotecaria, y artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario), y por tanto solo respecto de ella debe completarse dicha descripción con la representación gráfica georreferenciada de dicha porción (artículo 9 b) párrafo 1.º). Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario no exigen la descripción en todo caso de la porción resto, basta con la expresión de las modificaciones en la extensión y el lindero o linderos por donde se hubiera efectuado; como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 23 de octubre de 1965, 8 de mayo de 1978, 17 de diciembre de 2003, 25 de abril de 2003, 31 de enero de 2006, entre otras) al practicarse una segregación de un inmueble los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en

cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige "cuando fuere posible", para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, mas como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro, los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Como señala la resolución de 17 de diciembre de 2003 "el artículo 47 del Reglamento Hipotecario permite que se realice la segregación sin que exista la descripción del resto, bastando entonces hacer constar la superficie que queda según el Registro", bastaría pues, para obviar la necesidad de representación gráfica georreferenciada en cuanto al resto, la omisión de su descripción, y la simple expresión de la modificación de la superficie y el lindero por donde se efectúa la segregación, bien por ser innecesario como señala la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, bien por no ser posible como señalan los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario. Entender otra cosa, además de apartarse de lo previsto en la legislación hipotecaria, podría dar lugar a la imposición a los interesados de la obligación de realizar operaciones no deseadas ni impuestas por la ley en contra del principio de voluntariedad de la inscripción que establece el carácter potestativo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en los demás casos, y que en algunos supuestos de fincas resto integradas por porciones discontinuas fuera prácticamente imposible inscribir ninguna segregación por la imposibilidad de representación gráfica del resto de la finca, razón por la cual se modificó en su día el Reglamento Hipotecario para exigir sólo la indicación en cuanto al resto de la superficie que queda tras la segregación y el lindero por donde se efectúa la misma; aparte de que ello obligaría a una rectificación de la superficie registral de acuerdo con lo previsto en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria que de momento los interesados no quieren, o no pueden llevar a cabo; es decir haría no susceptibles de segregación todas las fincas en las que no exista concordancia entre la superficie catastral y registral. Y es que en el presente caso no estamos ante un supuesto de inscripción de una representación gráfica georreferenciada de toda la finca de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene carácter potestativo, sino de la inscripción de la segregación de una porción de una finca inscrita, para lo cual solo debe ser obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha porción segregada para completar su descripción literaria; por tanto, solo respecto de la porción segregada se exige la inscripción de la representación gráfica con carácter obligatorio, y no con respecto a la total finca o resto de la finca matriz, pues sólo es objeto de inscripción la porción segregada. Si solo es obligatoria la inscripción de la representación gráfica con respecto a la finca segregada, solo la falta de dichas representación debe impedir la inscripción de la segregación, la falta de representación gráfica de la finca resto ni debe exigirse para la inscripción de la porción segregada, ni para la descripción de la porción resto, pues, además de no ser necesaria como se ha visto, tendría carácter potestativo conforme a las reglas generales expresadas en el artículo 9 b) y 199 de la Ley Hipotecaria. 4. La registradora alega dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la catastral en base al nombre del paraje y a la superficie. Conforme lo expuesto anteriormente, en cuanto a la descripción de la porción segregada, hay perfecta y total coincidencia entre la descripción literaria y la representación gráfica resultante de la certificación catastral georreferenciada. La falta de correspondencia se refiere a algo tan indeterminado en la descripción de una finca como el nombre del sitio o paraje, siendo de todos conocido la imprecisión en las zonas rúries de los límites y extensión de los llamados parajes o "sitios" y del hecho de ser conocidos los mismos por distintos nombres según las gentes y las épocas. En cuanto a la "correspondencia" entre la finca registral y la catastral, basada en la diferencia de superficie, que excede del porcentaje máximo de tolerancia admitido tanto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria

como por el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, se olvida que una cosa es la correspondencia entre la finca catastral y la registral, y otra es la identificación de la finca registral en relación con la catastral; es decir, entre la coincidencia entre la finca registral y la catastral, con el margen de tolerancia previsto en el artículo 45 del TR de la Ley de Catastro y del 10% de la superficie inscrita (coordinación), y la mera identificación de la finca registral en cuanto a su localización sobre el territorio con respecto a los inmuebles catastrales, de tal modo que aunque no coincidan exactamente en su superficie no cabe dudar que se refieren y ocupan la misma localización sobre el territorio. Y en este caso parece que tal duda no existe, si a mayor abundamiento tanto la Resolución del Director General de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente, Políticas Agrarias y Territorio de la Junta de Extremadura, por la que se concede autorización para la segregación, como la Licencia Municipal de Segregación, van referidas a la concreta finca registral, que identifican por su número: 8419 [sic], y a sus correspondientes parcelas catastrales. La circunstancia de ser diferente la superficie no debe ser obstáculo para la inscripción de la segregación que respeta tanto la superficie registral como la catastral pues está dentro tanto de la inscrita como de la catastral correspondiente. No debe olvidarse que como ha dicho la Dirección General en Resolución de 12 de febrero de 2016, "no es relevante la existencia de disconformidad entre la descripción de la finca matriz contenida en el título y la que resulte de la presentada a inscripción siempre que no haya cuestión sobre su identidad"; como dice la Resolución de 22 de octubre de 2001, citada en los vistos de esta última, "el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar, y tal superficie existe". En el mismo sentido las resoluciones de 20 de marzo de 2002, 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 9 de abril de 2012, y 21 de mayo de 2012. Por tanto, se está cumpliendo perfectamente la exigencia prevista en el, ya que consta la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. En este caso, se aportan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que integra la finca registral. La superficie del resto, al no ser objeto de modificación la del Registro, a través del correspondiente procedimiento, continuará siendo la que resulte en el Registro tras la segregación, que lógicamente no coincidirá con la que figura en el Catastro. Pero ello no es obstáculo para que se practique la segregación pretendida ya que cabe perfectamente dentro de la superficie registral. Por tanto, y desde este punto de vista ningún problema debiera existir para inscribir la segregación de esta porción perfectamente delimitada en situación y superficie y cuya representación gráfica catastral coincidente con dicha descripción sería directamente inscribible, haciéndose constar la coordinación de esta finca con la parcela catastral. La superficie del resto, al no ser objeto de modificación la del Registro, a través del correspondiente procedimiento, continuará siendo la que resulte en el Registro tras la segregación, que lógicamente no coincidirá con la que figura en el Catastro. En conclusión, la inscripción de una segregación solo requiere con carácter obligatorio la inscripción de la representación gráfica de la porción segregada, no de toda la finca afectada por la segregación o de la porción resto o matriz que tendría carácter potestativo conforme a la regla general (artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria), y que además impondría la necesidad de una rectificación de la medida superficial que los interesados no desean llevar a cabo en este momento, o no pueden realizar por existir otros actos previos no inscritos. La Resolución de la DGRN de 2 de Septiembre de 2016 dice que "debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación" "es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción

que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción". Dicha Resolución y la de siete de septiembre de 2017 y la de 27 de septiembre de 2016 abundan e insisten en que "es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a tal porción de la que se aporta una representación gráfica incorporable al folio registral. Y ello sin perjuicio de que la representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo", mas si como en este caso no se pretende que tenga acceso la rectificación de superficie del resto de la finca, que se sigue describiendo en la escritura conforme a la superficie resultante del Registro; por ello, el defecto debe ser revocado ya que, conforme a los anteriores razonamientos, es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a la porción segregada de la que se aporta representación gráfica».

V

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

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de octubre de 2001, 20 de marzo y 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 9 de abril y 21 de mayo de 2012, 12 de febrero, 7 de julio y 2 y 21 de septiembre de 2016 y 7 de septiembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de segregación y compraventa. La registradora suspende la inscripción por el obstáculo de faltar la correspondencia entre las certificaciones catastrales aportadas y la finca registral a que se refiere la escritura presentada, ya que no coincide ni el lugar de situación ni la superficie de la misma, existiendo una diferencia de superficie entre la finca registral y las certificaciones catastrales aportadas superior al 10% de la cabida inscrita, y, además, desaparece un lindero fijo.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47 y 50 de su Reglamento, sólo es obligatoria la inscripción de la representación gráfica de la porción segregada.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente:

– La finca registral 11.489 del término de Puebla de Sancho Pérez se describe como una tierra al sitio de «L(...)» y con una superficie de 34 áreas y 30 centiáreas.

– En el título se afirma que la finca registral se corresponde con las parcelas catastrales 206 y 234 del polígono 11. Se aportan certificaciones catastrales de dichas parcelas de las que resulta sumada una superficie de 3.029 metros cuadrados, figurando, además situadas en el paraje «(...)».

– Se manifiesta en el título que la finca fue objeto de expropiación para ser atravesada por una autovía, quedando disminuida la cabida en 10 áreas y 32 centiáreas y configurada como dos trozos separados por la citada autovía, los cuales se corresponden con las citadas parcelas catastrales.

– Se incorpora certificado municipal, así como de certificado expedido por el director general de Desarrollo Rural de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio, resultando de ambos certificados la afirmación de la correspondencia de las parcelas catastrales 206 y 234 del polígono 11 con la finca registral 11.489 del término de Puebla de Sancho Pérez.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre «que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resolución de 12 de febrero de 2016) sobre cuál haya ser el régimen aplicable a los supuestos de segregación, división, agrupación o agregación 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».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

4. En el presente expediente sobre una finca registral de 34 áreas y 30 centiáreas se practica una segregación de 498 metros cuadrados, incorporando al título la representación gráfica georreferenciada catastral de la porción segregada, siendo

totalmente coincidente y por tanto incorporable al folio registral por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, una vez practicada la segregación se describe un resto de 29 áreas y 32 centiáreas, si bien, según certificación catastral, la superficie es de 25 áreas y 31 centiáreas. No obstante, se manifiesta en el título que la finca matriz fue objeto de segregación debido a una expropiación para ser atravesada por una autovía, quedando disminuida la cabida en 10 áreas y 32 centiáreas y configurada como dos trozos separados por la citada autovía, sin que esta circunstancia se haya tenido en cuenta en la descripción del resto, cuestión que no se ha planteado en la calificación y sobre la que esta Dirección General no puede pronunciarse (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

La falta de correspondencia de la representación gráfica aportada relativa a esta porción restante con la descripción de resto (según el título y considerando la manifestación sobre la expropiación) impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

5. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada, tal y como sucede en el caso que nos ocupa.

Además, como ya señaló este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos» y que alega el recurrente), no constituye defecto el que la finca matriz no tenga la misma superficie en el Registro, pues el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar o que no estuviera identificada dicha matriz, lo que no sucede en este caso.

En cuanto a la falta de coincidencia del paraje o lugar de situación, debe considerarse que en el título se incorporan dos certificaciones administrativas de distintos órganos en las que se relaciona la finca registral, identificada por su número, con las parcelas catastrales en cuestión en las que figura dicho paraje.

Por todo ello y dado que en el caso de este expediente se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que consta la representación gráfica catastral de la finca segregada, el defecto debe ser revocado en cuanto a la posibilidad de inscribir la segregación y compraventa, junto con la preceptiva representación gráfica de la porción segregada ya que, conforme a los anteriores razonamientos, es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a tal porción de la que se aporta una representación gráfica incorporable al folio registral.

En cuanto al resto de la finca, respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción. Sin embargo, según se ha señalado en el fundamento anterior, en el caso de este expediente falta la correspondencia entre la descripción del resto de la finca en el título y la representación gráfica, lo que impide la inscripción de esta última. Y ello sin perjuicio de que tal representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.