

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26416 *Resolución de 5 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la inscripción de la inclusión de una parcela catastral como parte de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don A. A. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cullera, doña María Elena Domínguez Prieto, por la que se suspende la inscripción de la inclusión de una parcela catastral como parte de una finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de junio de 2023, con firma ratificada ante la registradora en la misma fecha, don A. A. A., como titular de la finca registral número 23.762 del término municipal de Cullera, declaraba que su finca registral estaba integrada no solo por las parcelas 84 y 296 del polígono 31, como figuraba en el Registro, sino también por la parcela 297 del polígono 31, de la que tenía una tercera parte en pleno dominio, solicitando que se incluyese en la descripción de la finca, que se venía omitiendo en la descripción registral de la finca desde hace muchos años, pues se integraba en la parcela con referencia catastral número 9536436YJ3393N0001SJ.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cullera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación en cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Hechos:

El día 23 de junio de 2023 A. A. A. presentó en este Registro una instancia privada suscrita por él mismo en la misma fecha, en la que expuso los siguientes hechos:

- Que era titular de la parcela 297 del polígono 31 de Cullera.
- Que dicho polígono 31 está compuesto por las parcelas 84, 296 y la citada 297.
- Que la adquisición de la expresada parcela 297 se ha realizado mediante la adquisición de una tercera parte indivisa de la registral 23762 de Cullera, formalizada en escritura otorgada el día 12 de mayo de 2023 ante el Notario de Cullera D. Severino-José Cebolla Camarena, protocolo 760, copia de la cual acompaña, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Cullera.
- Y en virtud de lo expuesto, solicita que dicha parcela 297 sea incluida en la inscripción registral como parte -tercera parte indivisa- del citado polígono 31.

Dicha instancia causó el asiento 419 del Diario 92.

Fundamentos de Derechos:

1. No es posible acceder a la pretensión del solicitante, ya que, no constando inscrita la base gráfica de la finca, la correspondencia entre parcela catastral y finca registral, no es más que la constancia en el folio registral de una finca de una determinada referencia catastral, como una circunstancia más de la inscripción, sin alteración de la descripción registral de la finca, siempre que se cumplan los requisitos que impone el artículo 45 de la Ley del Catastro, que establece que se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Coincidencia de situación, denominación y superficie, si constara esta última, con el título y, en su caso, con el Registro. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos.

En el caso que nos ocupa la finca registral 23762 de Cullera, tiene una superficie de 20 áreas 27 centiáreas, o lo que es lo mismo, 2027 m². La referencia catastral incorporada al título, -9536436YJ3393N0001SJ-, no se corresponde con la totalidad del polígono, sino únicamente con la parcela 297 del mismo, teniendo una superficie catastral de 601 m². Por tanto, no es posible establecer la correspondencia [sic] entre la finca registral 23762 de Cullera, y la referencia catastral indicada, por falta de correspondencia en los términos previstos en el artículo 45 de la Ley del Catastro. Por los mismos motivos, carece de fundamento la pretensión de hacer constar en el Registro que la parcela 297 se corresponde con una tercera parte indivisa del polígono 31 del Catastro, ya que, tal y como se ha expresado, la citada correspondencia ha de ser entre una única finca y una única referencia catastral, y solamente podrá hacerse cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 45 del repetido precepto legal.

Dicho defecto se consideran subsanable.

Contra esta calificación los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Elena Domínguez Prieto registrador/a de Registro Propiedad de Cullera a día doce de julio del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. A. A. interpuso recurso el día 18 de septiembre de 2023 en el que alegaba lo siguiente:

«La parcela 297 con referencia catastral 953436YJ3393N0001SJ constituye la tercera parte indivisa de la finca registral 23762, cuyas otras dos terceras partes del proindiviso lo constituyen las parcelas 296 y 84 con sendas referencias catastrales 9536434YJ33930001EJ y 9536434YJ339N0001JJ. Yo adquirí por compraventa en fecha 12/05/2023 la tercera parte de la finca 23762 pero la inscripción registral si bien reconoce que soy propietario de una tercera parte de dicha finca 23762 no incluye en su descripción registral que dicha finca 23762 esté compuesta por las parcelas 296, 84 y 297, sino únicamente por las dos primeras. Precisamente el Notario autorizante de mi título de compraventa así lo indica en su escritura, esto es, que yo compro la tercera parte de la finca 23762 que se corresponde descriptiva [sic] y gráficamente con la parcela 297, lo que se omite por completo en la inscripción del registro pues describe la finca 23762 como constituidas únicamente por las parcelas 296 y 84. Solicito se incluya en la descripción registral de la finca 23762 que la parcela 297 se corresponde con la tercera parte de dicha finca, compuesta por tanto, por las parcelas 296, 297 y 84.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 20 de septiembre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria; 38, 39, 40, 44 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; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 6 de febrero, 19 de octubre y 21 de noviembre de 2018 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2021, 12 y 25 de mayo, 20 de junio, 14 y 19 de julio y 10 de noviembre de 2022 y 28 de febrero, 8 y 14 de marzo, 11 de mayo, 11 y 25 de julio y 6 de septiembre de 2023.

1. Se solicita en la instancia calificada la inclusión en la descripción de la finca 23.762 del término municipal de Cullera de la parcela 297 del polígono 31, que se corresponde con la tercera parte indivisa de la finca registral citada y tiene una referencia catastral que es: 9536436YJ3393N0001SJ.

La registradora suspende la inscripción de la citada referencia catastral en la descripción de la finca registral por falta de correspondencia ya que no se cumplen los criterios del artículo 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; también califica negativamente por cuanto «en el caso que nos ocupa la finca registral 23762 de Cullera, tiene una superficie de 20 áreas 27 centiáreas, o lo que es lo mismo, 2027 m². La referencia catastral incorporada al título, -9536436YJ3393N0001SJ-, no se corresponde con la totalidad del polígono, sino únicamente con la parcela 297 del mismo, teniendo una superficie catastral de 601 m². Por tanto, no es posible establecer la correspondencia [sic] entre la finca registral 23762 de Cullera, y la referencia catastral indicada, por falta de correspondencia en los términos previstos en el artículo 45 de la Ley del Catastro. Por los mismos motivos, carece de fundamento la pretensión de hacer constar en el Registro que la parcela 297 se corresponde con una tercera parte indivisa del polígono 31 del Catastro, ya que, tal y como se ha expresado, la citada correspondencia ha de ser entre una única finca y una única referencia catastral, y solamente podrá hacerse cuando se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 45 del repetido precepto legal».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que «la parcela 297 con referencia catastral 953436YJ3393N0001SJ constituye la tercera parte indivisa de la finca registral 23762, cuyas otras dos terceras partes del proindiviso lo constituyen las parcelas 296 y 84 con sendas referencias catastrales 9536434YJ33930001EJ y 9536434YJ339N0001JJ. Yo adquirí por compraventa en fecha 12/05/2023 la tercera parte de la finca 23762 pero la inscripción registral si bien reconoce que soy propietario de una tercera parte de dicha finca 23762 no incluye en su descripción registral que dicha finca 23762 esté compuesta por las parcelas 296, 84 y 297, sino únicamente por las dos primeras».

2. Antes de entrar a analizar el fondo del asunto que se debate en el presente recurso, deben determinarse previamente dos conceptos: los de correspondencia y coordinación gráfica, como operaciones distintas que debe realizar el registrador al calificar la descripción de una finca registral, el resultado de cuyos juicios deberá reflejarse en la inscripción. Ambos juicios del registrador son obligatorios e integran la fase de calificación registral gráfica del procedimiento registral. Así se desprende del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone como circunstancia de la inscripción: «Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

El juicio de correspondencia es la operación registral de asignación de una referencia catastral a una finca registral, sin georreferenciación inscrita, basada en el juicio que emite el registrador, tras la operación de comparación de las descripciones literarias de finca registral y parcela catastral, sin componente geográfico alguno, según la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023. Dicha operación finaliza con el juicio del registrador, que solo puede tener dos resultados, según la referencia catastral sea correspondiente o no correspondiente con la identidad de la finca.

Y ello porque la referencia catastral es también parte del contenido del título, conforme al artículo 38 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cuando dispone: «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento o de cesión por cualquier título del uso del inmueble, contratos de suministro de energía eléctrica, proyectos técnicos o cualesquiera otros documentos relativos a los bienes inmuebles que se determinen reglamentariamente. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos», determinándose las excepciones en el artículo 39. Dicha referencia catastral deberá aportarse al notario por los otorgantes del título y al registrador de la propiedad por quienes soliciten la inscripción (cfr. artículo 40).

Conforme al artículo 3 del citado texto refundido, dicha referencia catastral se acreditará mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela, que acreditará también sus características físicas, económicas y jurídicas, incluida la localización, 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, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Dicha certificación catastral descriptiva y gráfica obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley.

La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario (cfr. artículo 48.1). Y su no aportación supone el incumplimiento de una obligación fiscal, que se hará constar por nota al margen del asiento y en la nota del despacho del título (cfr. artículo 44).

La referencia catastral será correspondiente con la identidad de la finca cuando se cumplan los requisitos el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, expresando dicha situación como una circunstancia más de la inscripción (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria).

Dicho juicio registral debe constar en el cuerpo de la inscripción y no comporta rectificación de la descripción de la finca registral, según la Resolución de esta Dirección General de 10 de noviembre de 2022.

Como se ha declarado reiteradamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones tales como la de 4 de diciembre de 2013, la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Reiterando la Resolución de esta Dirección General de 11 de mayo de 2023, que la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca en cuanto a un número de referencia catastral, sin que la descripción registral tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Por tanto, su constancia en la inscripción, además de permitir el intercambio de información entre el Registro y el Catastro, es un dato indiciario que permite localizar geográficamente la finca registral, sin presumir su ubicación y delimitación geográfica, según la Resolución de 20 de junio de 2022. Es decir, la constancia de la referencia catastral en la inscripción implica, además, la asignación al código registral único de la finca de una concreta localización, que no puede asignarse a otra finca registral, ubicando la finca en la cartografía básica para la identificación de fincas registrales e integrándose en la capa de georreferenciaciones del sistema de bases gráficas registrales del distrito hipotecario con valor auxiliar de calificación registral.

La referencia catastral será no correspondiente con la identidad de la finca, cuando no se cumplan los criterios del artículo 45 citado, lo que implica que el registrador no puede localizar indubitadamente la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación geográfica de las fincas registrales, ex artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria. La consecuencia será que la descripción de la finca será meramente literaria, sin que pueda ubicarse relativamente sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas registrales y sin que se asigne ningún recinto al código registral único de la finca.

Por tanto, de la combinación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria con el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario se deduce que en el cuerpo de la inscripción debe constar la referencia catastral alegada por el interesado en el título y el juicio de correspondencia del registrador relativo a la misma, positivo o negativo, según se cumplan o no los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley Hipotecaria, para posibilitar el intercambio de información entre el Registro y el Catastro, sin apoyo en elemento geográfico alguno ni rectificación descriptiva alguna. Si no se aporta, se practicará la nota marginal, que advertirá del incumplimiento de una obligación fiscal y, además, de la descripción exclusivamente literaria de la finca que no podrá ubicarse, siquiera indiciariamente en el sistema de bases gráficas del distrito hipotecario.

3. Distinto es el juicio relativo al estado de coordinación gráfica de la finca con georreferenciación inscrita con la parcela catastral, que también debe constar en la inscripción, que es aquella operación mediante la cual el registrador expresa la correspondencia geográfica de la georreferenciación inscrita con la descripción registral y la realidad física extrarregistral representada sobre la cartografía catastral, básica para identificar geográficamente las fincas registrales (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, el estado de coordinación requiere que la finca tenga una georreferenciación inscrita.

Para ello, debe determinarse previamente cómo se puede practicar la operación de inscripción de la georreferenciación de la finca al asiento, mediante la cual el registrador incorpora al folio registral la georreferenciación de la finca, sea de origen catastral como regla general, o alternativo, en defecto o inexactitud de la primera.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria distingue dos regímenes de incorporación, según la georreferenciación sea circunstancia necesaria del asiento, sin la cual no puede practicarse, o potestativa, cuando la denegación de la incorporación de la georreferenciación no impide la práctica del asiento.

Será circunstancia necesaria de la inscripción en los supuestos en los que la situación resultante del título implique nueva ordenación de los terrenos, los cuales

enumera el párrafo primero de la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Si no hay discordancia con la realidad física que deriva del contenido del Registro, la incorporación de la georreferenciación al asiento podrá producirse en el seno del procedimiento registral, pues no requiere de tramitación de expediente especial al efecto, como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 7 de julio de 2023. Y en el caso de existir discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, la sola petición del asiento determina solicitud tácita de inicio del expediente para subsanar esa discordancia. Por tanto, el asiento podrá practicarse cuando no haya discordancia entre la realidad registral y la física extrarregistral, o cuando se subsane esta discordancia, una vez concluido con calificación registral positiva el expediente para subsanarla. En caso contrario, la solicitud del asiento deberá denegarse, mientras no se presente una georreferenciación de la finca indubitada y ausente de contienda.

En los demás casos, la incorporación de la georreferenciación será circunstancia potestativa del asiento para el registrador, lo que dependerá de que haya concordancia o discordancia de la descripción registral y su georreferenciación con la realidad física extrarregistral acreditada con la georreferenciación incorporada al título.

Si hay concordancia entre ambas realidades registral y extrarregistral, el registrador podrá incorporar la georreferenciación en el seno del procedimiento registral, una vez acreditada la convicción sobre la realidad geográfica indubitada de la finca, por cumplirse los requisitos del artículo 9, tras la oportuna calificación registral, salvo que haya oposición fundada de colindantes afectados por la inscripción de la georreferenciación.

Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de junio de 2020, se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada aportada y la de la finca inscrita con valor auxiliar de calificación registral, cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción de territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de las colindantes. En este caso, el registrador al inscribir la georreferenciación puede rectificar de oficio la diferencia superficial inferior al 10 % de la cabida inscrita y procederá a notificar únicamente, practicado el asiento, a los titulares de derechos inscritos sobre la finca, distintos del titular dominical a cuyo favor resulte inscrito el derecho (cfr. artículo 9 b), párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

Si hay discordancia entre la realidad física registral con la extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado expresa o tácitamente, el registrador podrá practicar el asiento y denegar la inscripción de la georreferenciación por existir una discordancia entre la descripción de la finca y la realidad física extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado.

El registrador deberá presumir la discordancia, cuando el otorgante manifieste que la descripción de la finca no se corresponde con la realidad física de la georreferenciación catastral que incorpora, alegando su inexactitud, pues en este caso se requiere la aportación de la correspondiente georreferenciación alternativa, que no puede exigir, por ser la subsanación de la descripción rogada.

La falta de esta declaración o la declaración consistente en que no están en condiciones de afirmar o no si la georreferenciación aportada coincide con la realidad física de la finca, estando también sujetas a la calificación registral, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de mayo de 2022, no impedirán el análisis de la georreferenciación del registrador y la expresión del resultado de dicho análisis, según lo expresado en los Fundamentos de Derecho anteriores.

Pero, por otro lado, como declararon sendas Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, la falta de estas declaraciones en el título no es defecto que impida la inscripción.

El artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario ordena al notario autorizante a formular estas preguntas y si la respuesta es el silencio o la manifestación de imposibilidad de la declaración, es una declaración a efectos catastrales, que no altera para nada el desarrollo del procedimiento registral.

Así se desprende de la doctrina de la Resoluciones de esta Dirección General de 28 de febrero y 11 y 25 de julio de 2023, cuando declararon que tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, sino que, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Por idéntica razón, cuando se omite la declaración o se declara desconocimiento sobre la situación de concordancia con la realidad del inmueble, dichas declaraciones no tienen repercusión alguna en el procedimiento registral y no pueden excluir la calificación registral, debiendo el registrador realizar los juicios de correspondencia y coordinación.

4. La subsanación de la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral de la finca, por no cumplirse los requisitos del artículo 9, requiere la solicitud expresa o tácita de inicio de un expediente del Título VI de la Ley Hipotecaria, aportando la correspondiente georreferenciación, de origen catastral, como regla general, o alternativa a la catastral, en defecto o inexactitud de la primera.

Se entiende que hay solicitud tácita, cuando se presenta una georreferenciación catastral y se adapta la descripción de la finca a la que resulta de la georreferenciación catastral, o se declara que la misma coincide con la realidad física del inmueble; en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria; cuando se presenta una georreferenciación alternativa, en este caso se entenderá solicitado el inicio de un expediente del artículo 199.2; y en los casos en los que solicitándose la inscripción de un acto que suponga reordenación de los terrenos y apertura de folio registral a una nueva finca, existe una discordancia previa entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, que ha de subsanarse, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento.

5. Inscrita la georreferenciación es cuando puede determinarse el estado de coordinación gráfica de la misma con el Catastro.

Así, cuando el registrador inscriba la georreferenciación de origen catastral, declarará la finca coordinada gráficamente con el Catastro, a la fecha del asiento.

Dicho estado deberá actualizarse, cada vez que se practique nuevo asiento en el Registro con respecto a la georreferenciación catastral vigente. Por tanto, los estados de coordinación pueden ser:

– Finca coordinada gráficamente con el Catastro a la fecha del asiento, cuando se inscriba la georreferenciación de origen catastral, por permitir establecer la concordancia de su realidad con la jurídica registral con valor auxiliar de calificación registral.

– Finca precoordinada pendiente de procesamiento, cuando se inscribe una georreferenciación alternativa con informe catastral de validación técnica de resultado positivo. En ese caso, Catastro tramitará el correspondiente procedimiento de comunicación previsto en su normativa y devolverá al Registro las nuevas referencias catastrales con sus correspondientes representaciones gráficas, al objeto de que se proceda a la coordinación. La coordinación se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal y una vez practicada se comunicará dicho estado al Catastro, así como el código registral único de cada una de las fincas correspondientes, como dice el número quinto apartado segundo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y de la Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

– Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, cuando exista una discordancia entre la realidad física extrarregistral y la registral, cuya subsanación no se ha solicitado, dejando constancia de la misma en el cuerpo de la inscripción, como fundamentación del juicio del registrador.

– Finca no coordinada gráficamente con el Catastro, por imposibilidad de incorporación directa de la georreferenciación alternativa inscrita, cuyo informe de validación técnica es de resultado negativo.

En este sentido, como declaró la Resolución de 6 de febrero de 2018, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, podrá acreditarse aportando el informe de validación técnica del Catastro previsto en el punto cuatro del apartado segundo de la citada Resolución conjunta, con independencia de que su resultado sea positivo o negativo.

El resultado negativo impedirá la incorporación directa al Catastro, pero no la inscripción en el Registro, si culmina con éxito el expediente para inscribirla del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria. Así lo prevé expresamente el punto quinto del apartado cuarto de la Resolución conjunta de 2015, contemplando el supuesto de inscripción de la georreferenciación alternativa con un informe de validación negativo.

Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de septiembre de 2021 y 19 de julio de 2022 consideran oportuno aclarar el apartado segundo del punto primero de la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, en el sentido de que, cuando ésta dice que el informe de validación catastral negativo impedirá la coordinación de la representación gráfica alternativa, no está declarando que el informe negativo suponga un defecto que impida la inscripción registral, sino que es una mera advertencia de que, aunque la representación gráfica resultante de un informe de validación catastral negativo sea inscribible, no podrá lograrse con dicha representación gráfica la coordinación gráfica con el Catastro.

6. La inscripción de la georreferenciación determina que la misma pierde su origen catastral o alternativo, estando sujeta por el hecho de su incorporación al asiento a las disposiciones de la legislación hipotecaria y de los principios hipotecarios. Especialmente, produce la aplicación del principio de legitimación registral a esta circunstancia del asiento, que deriva de lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 38.1 de la misma ley. Dicha extensión se producirá de dos formas distintas.

De modo automático, cuando se incorpore una georreferenciación catastral, como se desprende del párrafo primero del artículo 10.5 cuando dispone: «Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

De modo diferido, cuando se incorpore una georreferenciación alternativa, conforme al segundo párrafo del artículo 10.5, cuando dispone: «Esta presunción igualmente regirá cuando se hubiera incorporado al folio real una representación gráfica alternativa, en los supuestos en que dicha representación haya sido validada previamente por una autoridad pública, y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación de la inscripción correspondiente al Catastro, sin que éste haya comunicado al Registro que existan impedimentos a su validación técnica». La validación técnica a la que se refiere el precepto puede ser el informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa. Por tanto, en este supuesto se establece una suspensión temporal, por espacio de 6 meses, en la aplicación del principio de legitimación registral, de modo análogo a como el artículo 207 de la Ley Hipotecaria suspende durante dos años, desde la fecha del asiento, los efectos de la fe pública registral en los supuestos de inmatriculación que se produzcan al amparo de los artículos 204.1.º, 2.º, 3.º y 4.º, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria. Si en dicho término no se recibe el informe catastral sobre los impedimentos de la validación técnica, el principio de legitimación registral se extiende a la georreferenciación alternativa inscrita, aunque no esté coordinada. Si se recibe, dicho documento se considera como suficiente para no invertir la carga de la

prueba en juicio, que no beneficiará en ese caso al titular registral, por destrucción de la presunción iuris tantum, en virtud de declaración formal de una Administración Pública.

7. Delimitadas estas operaciones, como juicios distintos, pero integrados en una misma fase de calificación registral gráfica, entrando en el análisis del fondo del supuesto de hecho, no se debate en este recurso la circunstancia relativa al estado de coordinación, sino que se discute, aparentemente, el juicio de correspondencia de la registradora, pues aportada una georreferenciación de origen catastral, el registrador duda de la identidad de la finca con respecto a la realidad catastral, presupuesto básico para poder afrontar el juicio de coordinación. Y, decimos aparentemente, porque analizadas las circunstancias de hecho de la documentación presentada es una cuestión que va más allá del juicio de correspondencia de una referencia catastral, a la que la registradora alude incidentalmente en la nota de calificación, pero que es esencial para la resolución del presente recurso.

En cuanto al juicio de correspondencia, como supone la comparación de dos descripciones literarias, la registral y la catastral, debemos partir de la descripción que de la finca 23.762 del término municipal del Cullera se hace en el Registro. Dicha finca se describe como: «Rústica: Campo de tierra seco con riego motor plantado de naranjos mandarineros en parte, sito en término de Cullera, partida (...) Tiene una extensión de dos hanegadas, un cuartón y treinta y ocho brazas, equivalentes a veinte áreas y veintisiete centiáreas. Linda: norte, parcela adjudicada a A. L. P., camino de acceso a esta finca y tierra de J. O. P.; sur, tierras de A. M.; este, M. B.; este M. B. y oeste la de M. C. G. Catastro: Polígono 31, parcelas 84 y 296. Referencia catastral: 9536436YJ3393N0001SJ».

La descripción de la finca registral 23.762 se corresponde con dos referencias catastrales, la de la parcela 84 del polígono 31, que es: 9536434YJ339N0001JJ y la parcela 296 del polígono 31, cuya referencia catastral es: 9536434YJ33930001EJ. Ambas parcelas tienen una superficie, respectivamente, de 633 metros cuadrados y 614 metros cuadrados. Es decir, sumando en total 1.247 metros cuadrados, frente a los 2.027 metros cuadrados que tiene la finca, según el Registro.

Ahora se pretende la inclusión de una tercera referencia catastral, la de la parcela 297 del polígono 31, cuya referencia catastral es: 9536436YJ3393N0001SJ, la cual ya figura inscrita, que tiene una extensión superficial de 601 metros cuadrados, que la registradora suspende puesto que no se cumplen los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

8. Como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre y 21 de noviembre de 2018, para que pueda inscribirse en el Registro una referencia catastral, es preciso que la certificación catastral sea calificada por el registrador, quien procederá a su reflejo si existe correspondencia entre la finca objeto de la certificación y la que consta inscrita, con el límite, como declaró la Resolución de 25 de mayo de 2022, de que no puede admitirse la pretensión unilateral de rectificar el Registro para asignar a la finca del solicitante una referencia catastral que registralmente ya está asignada a otra finca.

Así, inscrita una referencia catastral, el asiento que la refleja está bajo la protección de los tribunales y solo podrá ser rectificado conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, no expresándose en la nota de calificación registral negativa que la referencia catastral consta inscrita en el folio de alguna de las fincas registrales del distrito hipotecario de Cullera, debe presumirse que la referencia catastral de la parcela 297 del polígono 31 no está inscrita en un folio registral distinto al de la finca objeto de debate y que, por tanto, la operación de correspondencia debe efectuarse entre la descripción registral de la finca 23.762 y las tres referencias catastrales, que según el recurrente se incluyen en la descripción de la finca citada.

9. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 14 de julio de 2022, el Catastro y el Registro de la Propiedad son instituciones conceptualmente distintas y

autónomas, cada una con su propia naturaleza. Esta dicotomía no se considera como una anomalía del sistema, sino como una riqueza del mismo, fruto de la especialización de ambas instituciones en diferentes aspectos del territorio, al que contemplan desde punto de vistas distinto.

El Catastro como institución administrativa que es, atiende a la realidad física de las fincas, como reveladora de una capacidad económica, mientras que el Registro de la Propiedad, en cuanto institución jurídica, si bien atiende a la misma realidad física, lo hace poniendo el acento en la persona de un propietario, o en un titular de un derecho real. Por ello, como declaró la Resolución de 14 de marzo de 2023, ambas instituciones operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro, por lo que en definitiva ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento que trata de controlar la legalidad y conseguir la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la petición de inscripción, cuya redacción, en su caso, realizará el registrador en la forma determinada por la Ley, sin que la misma quede al arbitrio de los particulares y a la que se aplicarán los principios hipotecarios, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, los cuales no se aplican a los actos administrativos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023.

10. Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, que es aquella finca material, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales.

11. Determinada esta circunstancia, procede analizar si se cumplen o no se cumplen, como entiende la registradora, los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el cual dispone: «A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

Respecto de los datos de situación, denominación, debemos partir de la constancia de la referencia catastral de las parcelas 84 y 296 del polígono 31 en el Registro, por lo que siendo la 297 del polígono 31, colindante por el este con la 296 del polígono 31, debe entenderse cumplido este requisito, pues las tres parcelas catastrales se ubican en la partida M. B., tanto en el Registro como en el Catastro. Por otro lado, una circunstancia evidente que determina que el juicio de correspondencia ha de ser positivo es el hecho de que la referencia catastral que figura inscrita en la inscripción sexta de la finca 23.762 del término municipal de Cullera es la 9536436YJ3393N0001SJ. Dicha referencia catastral es la que identifica la parcela 297 del polígono 31. Por tanto, el juicio de correspondencia ya existe en la inscripción sexta, puesto que se dice que la finca se corresponde con las parcelas 84 y 296, inscribiéndose la referencia catastral de la parcela 297.

El hecho de que la parcela catastral 297 del polígono 31 esté catastrada a nombre de persona distinta del actual titular registral, como declara la registradora en su nota de calificación, no puede impedir que se entienda cumplido este requisito del artículo 45, puesto que la titularidad catastral corresponde a los vendedores que transmiten la finca al recurrente en la escritura de compraventa que aportan, sin que se haya alterado por parte del Catastro la titularidad. Pero, queda acreditada la situación denominación y superficie de la parcela, como integrada en la finca registral. Por ello el criterio de titularidad no puede ser tenido en cuenta en el juicio de correspondencia de la referencia catastral, como operación consistente en la comparación de descripciones literarias, siendo errónea la nota de calificación de la registradora en este punto.

Respecto a la naturaleza de la finca, el hecho de que en el Catastro las construcciones consten como suelo urbano residencial no implica alteración de la naturaleza del suelo de la finca, puesto que la clasificación y calificación es competencia municipal y aunque el Catastro le asigne referencia catastral de urbana a la construcción, sigue identificando el terreno como polígono y parcela, denominación propia de la finca de naturaleza rústica.

Respecto a la existencia de una construcción en el interior de la parcela 297, tampoco puede ser una circunstancia que pueda impedir el juicio positivo de correspondencia, toda vez que la misma se refiere al suelo de la parcela y que la inscripción de la obra nueva en el Registro de la Propiedad es voluntaria, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación sustantiva y de los registrales exigidos por la Ley Hipotecaria.

Respecto a la existencia de diferencias superficiales superiores al 10 %, la registradora entiende que no se cumple este requisito, puesto que la finca registral 23.762 tiene una superficie de 2.027 metros cuadrados, mientras que la parcela 297 del polígono 31 tiene una superficie de 601 metros cuadrados. Sin embargo, la operación de comparación, en que consiste la operación literaria de correspondencia, en el presente caso debe efectuarse entre los 2.027 metros cuadrados que tiene la finca registral y los 1.848 metros cuadrados, resultado de la suma de la superficie de las tres parcelas catastrales, que según el recurrente integran la finca registral. Por tanto, resulta que la diferencia de superficie es de 179 metros cuadrados, inferior al 10 % de la cabida inscrita, por lo que también se cumple con este requisito del citado artículo 45.

Por tanto, no es correcto efectuar la operación de correspondencia, que consiste en comparar las respectivas descripciones literarias, solo entre la finca 23.762 y la parcela 297 del polígono 31, sino entre las tres referencias catastrales que integran la finca registral, según el recurrente. Así, esta Dirección General ha declarado que es posible que una misma finca registral esté integrada por varias parcelas catastrales, pues el propio artículo 9 de la Ley Hipotecaria prevé esta situación al hablar de «inmueble o inmuebles», siendo competencia exclusiva del registrador la apreciación de esta correspondencia entre una finca registral y varias parcelas catastrales, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 2 de enero de 2020. Por ello, la nota de calificación es errónea en este punto en cuanto a la apreciación de que no se cumplen los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, puesto que la superficie inscrita es de 2.047 metros cuadrados y la catastral es de 1.848 metros cuadrados, computada la superficie de las tres parcelas catastrales.

La registradora funda también su calificación negativa en la falta de inscripción de la georreferenciación de la finca 23.762 del término municipal de Cullera, confundiendo la operación literaria de correspondencia, consistente en la comparación de las descripciones literarias de la finca con las tres parcelas catastrales, con la geográfica de coordinación gráfica. En el presente supuesto, la operación de coordinación gráfica implicaría a una finca registral a la que se asignaría la geometría resultante de la unión de las tres geometrías catastrales. No sería una georreferenciación catastral, sino alternativa, la cual podría validarse técnicamente en la sede electrónica, siendo el resultado del informe positivo, pues se respeta la delimitación del perímetro de la cartografía catastral afectada por la modificación de la cartografía catastral, consistente

en la eliminación de las líneas divisorias entre las parcelas 84 con la 296 y de la 296 con la 297, resultando inalterado el perímetro exterior de las mismas con respecto a sus colindantes. Por tanto, el juicio de coordinación gráfica tampoco plantearía especiales dificultades.

Respecto a los linderos, comparando los que resultan del Registro, a partir de la descripción perimetral de la finca, que figura en el asiento con los que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica, resulta que si como afirma el recurrente la finca registral 23.762 del término municipal del Cullera se integra por las tres parcelas catastrales 84, 296 y 297, el lindero que determina la separación de la finca citada con la colindante será el lindero este de la parcela 297 del Polígono 31, que es la situada más al este, figurando como titular en el Registro don M. B. y en el Catastro don F. S. B., existiendo coincidencia en uno de los apellidos de los respectivos titulares, existe un indicio de posible identidad del lindero este de la finca registral integrando la parcela 297. Por otro lado, el lindero norte que se actualiza en la inscripción sexta habla de un camino de acceso a esta finca, que da acceso a las tres parcelas 84, 296 y 297, por lo que se desprende que la operación, cuya inscripción se está solicitando, es coherente con el contenido del Registro y, además, coincide con la realidad física.

Por tanto, estando inscrita la referencia catastral de la parcela 297 del Polígono 31 en la inscripción sexta de la finca, la solicitud de que conste ahora como parte integrante de la finca la parcela 297 del Polígono 31, debería poder inscribirse puesto que la misma ya resulta del contenido del Registro, pues ya se integran en la finca registral 23.762 del término municipal de Cullera, las parcelas 84 y 296 del Polígono 31, como indica la inscripción quinta de la citada finca, estando inscrita la referencia catastral de la parcela 297, cumpliéndose los requisitos vistos del artículo 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

12. Sin embargo, existe una circunstancia que impide que la solicitud de inscripción sea atendida.

Y esta resulta de la declaración del recurrente en su escrito de interposición del recurso, y del historial registral:

El recurrente manifiesta lo siguiente: «La parcela 297 con referencia catastral 953436YJ3393N0001SJ constituye la tercera parte indivisa de la finca registral 23762, cuyas otras dos terceras partes del proindiviso lo constituyen las parcelas 296 y 84 con sendas referencias catastrales 9536434YJ33930001EJ y 9536434YJ3393N0001JJ. Yo adquirí por compraventa en fecha 12/05/2023 la tercera parte de la finca 23762 pero la inscripción registral si bien reconoce que soy propietario de una tercera parte de dicha finca 23762 no incluye en su descripción registral que dicha finca 23762 esté compuesta por las parcelas 296,84 y 297, sino únicamente por las dos primeras».

Es decir, que la finca registral 23.762 de Cullera pertenece en proindiviso a tres titulares registrales, uno de los cuales, ahora, pretende incluir en la descripción una porción de terreno, identificada como parcela 297, como elemento físico que se corresponde con su tercera parte indivisa.

Hay que empezar por expresar que esta manifestación la realiza únicamente el propietario de una de las cuotas indivisas, por sí solo.

Esta circunstancia es contraria a la propia naturaleza de la comunidad romana, donde el dominio se representa sobre una cuota ideal y no física.

Así se desprende del artículo 392 del Código Civil, cuando manifiesta que la pertenencia en proindiviso a diversas personas determina que será proporcional a sus respectivas cuotas el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas conforme al artículo 393 del Código Civil. Cada partícipe puede servirse de las cosas comunes según su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho, conforme al artículo 394.

Pero en el presente expediente el comunero ha concretado su cuota sobre una casa, excluyendo su uso por los demás. Además, todo copropietario puede obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común, conforme al artículo 395, requiriéndose el concurso de todos los partícipes para realizar actos de alteración en la cosa o derecho común, aunque resulten ventajas para todos.

En el presente caso, en la parcela cuya descripción se pretende incluir en la descripción de la finca registral 23.762, en la realidad física tiene construida una casa cuya existencia no consta en el Registro. También la tienen las otras dos parcelas que integran la finca registral.

Por tanto, la inclusión de esa parcela 297 en la finca registral 23.762 de Cullera requeriría al menos del concurso de los otros comuneros.

13. Ello nos lleva a concluir que, sobre la finca registral, parece que se ha procedido a una división de hecho, constituyendo tres parcelas catastrales, que representan físicamente la cuota ideal de cada comunero.

Ello es posible hacerlo en el Catastro, pues el hecho de aparecer en la realidad física una casa revela una capacidad económica que debe ser objeto de tributación. Por ello, la Dirección General de Catastro puede actuar incluso de oficio, pues es esencial a la institución como la catastral que el inventario de bienes esté permanentemente actualizado, sin que se planteen cuestiones de legalidad.

Sin embargo, esa situación física no puede acceder al Registro de la Propiedad, donde sí hay control de legalidad, sin acreditar el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación sustantiva y la registral.

En este sentido, toda división o formación de finca nueva e independiente requiere licencia administrativa, conforme al artículo 26.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y la normativa sectorial específica de la Comunidad Autónoma de Valencia constituido por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje.

El artículo 26.2 del texto refundido de la Ley del Suelo 7/2015, de 30 de octubre dispone: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística». Pero, no solo requiere licencia la formación de nuevas fincas, puesto que continúa disponiendo el precepto citado: «Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva».

Dicho párrafo es perfectamente aplicable al presente caso, puesto que teniendo cada parcela catastral su casa independiente, el acceso de dicha situación física al Registro requiere el otorgamiento de la preceptiva licencia, la declaración de obra nueva y la división horizontal del conjunto de las tres casas, (cfr. artículo 26.4 del texto refundido de la Ley de Suelo).

Por ello, continúa disponiendo el artículo 26.2: «En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

Por su parte el artículo 249 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, de la Comunidad Valenciana en su número 1 exige licencia para una división o segregación de terreno en suelo no urbanizable o urbanizable, cualquiera que sea su finalidad, prohibiendo, en su número 2, actos de división o segregación de fincas o

terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal, o de similar naturaleza aplicable y, en su número 3, parcelaciones urbanísticas en esta clases de suelo, considerando como parcelación urbanística: «a) Toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad la edificación o, en su caso, crear las infraestructuras requeridas para que la edificación tenga lugar, salvo en los supuestos de edificación excepcionalmente autorizables conforme a el presente texto refundido. b) Los actos ejecutados con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente y que, sin división o segregación de la finca, subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varias titularidades, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de este texto refundido». En su número 4 prohíbe las divisiones o segregaciones de fincas cuando tengan finalidad urbanística, la cual se presume cuando concurra alguna de estas circunstancias: «a) Que existan ya de hecho en los terrenos, o esté proyectada su instalación, infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano. b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por este texto refundido para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal, o de similar naturaleza, que le sea de aplicación».

Por todo ello, y aunque ciertamente pueden cumplirse los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en contra de lo que afirma la registradora en su nota de calificación, la alteración de la descripción se realiza exclusivamente por uno de los copropietarios y de lo expresado se deduce una posible pretensión de eludir la aplicación de la normativa sustantiva estatal y valenciana sobre formación de nuevas fincas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 5 de diciembre de 2023.—Firmado electrónicamente por la Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. V. la Subdirectora General de Nacionalidad y Estado Civil, María del Mar López Álvarez (conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto 453/2020, de 10 de marzo).