

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

27056 *Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la certificación expedida por la registradora de la propiedad accidental de Pedreguer, por el contenido de la certificación expedida al practicar la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. L. G., en su condición de administrador único de la sociedad mercantil «El Toll Marina Baixa, SL», contra la certificación expedida por la registradora de la Propiedad accidental de Pedreguer, doña Teresa Aparicio Marín, por el contenido de la certificación expedida al practicar la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Con fecha 21 de junio de 2024 y número 1.384 del protocolo del notario de Benidorm, don José Ramón Rius Mestre, se formalizaba una escritura de aumento de capital social con aportación de bienes. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, fue inscrita.

II

Inscrita la escritura en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, se expidió la siguiente certificación:

«Teresa Aparicio Marín, registradora accidental del Registro de la Propiedad de Pedreguer, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la Escritura n.º 1384/2024 de fecha veintiuno de junio del año dos mil veinticuatro del Notario de Benidorm, don José Ramón Rius Mestre.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: Presentado 19 de agosto de 2024.

Acreditada la presentación de los impuestos y comprobado el CSV de las correspondientes cartas de pago, he procedido a calificar el precedente documento, presentado en este Registro, bajo el asiento 859, del diario 2024, y he resuelto inscribir en el Registro electrónico la/s siguiente/s Finca/s: Inscripción 4.ª de la finca 10180 de Ondara, Código Registral Único: 03049000458548; el pleno dominio a favor de El Toll Marina Baixa SL por título de aportación a sociedad mercantil, previa apertura del folio electrónico.

Afecciones fiscales: Al margen de las inscripción/es dicha/s, han sido extendida/s, nota/s de afección fiscal por plazo de cinco años:

CRU: Incorporado para cada finca en su folio real electrónico correspondiente, conforme establece el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Suelos contaminados: Extendida la correspondiente nota marginal sobre residuos y suelos contaminados prevista en el artículo 98 de la Ley 7/2022, y practicada la comunicación/certificación para el organismo correspondiente Coordinación Registro-Catastro: A fecha de hoy no lo está.

Se expide certificación de dominio y cargas estructurada conforme establece el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos.

Pedreguer, a fecha firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teresa Aparicio Marín registrador/a accidental de Pedreguer a día tres de septiembre del dos mil veinticuatro.»

Y la certificación de dominio y cargas estructurada contenía el siguiente apartado relativo a la descripción de la finca:

«Datos de la finca.

Finca: 10180.

Municipio/Sección: Ondara.

CRU: 03049000458548.

VPO: No.

Descripción literal de la finca.

Urbana. Parcela resultante A2. Parcela de terreno situada en término municipal de Ondara, Alicante, con una superficie de doscientos sesenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados, con destino a vial público, concretamente al ensanche del vial público hoy denominado calle [...] Linda por el Norte: resto de finca de la que ésta procede, parcela A1; Sur, Calle [...]; Este, Calle [...]; y Oeste: con calle [...], propiedad de J. F. S. y calle [...], propiedad de S. F. G.

Coordinación de la finca con catastro.

Estado coordinación: No Coordinada.»

III

Don J. L. G., en su condición de administrador único de la sociedad mercantil «El Toll Marina Baixa, SL», interpuso recurso el día 4 de septiembre de 2024 exponiendo, resumidamente, lo siguiente:

«Que, por medio del presente escrito, se interpone, en tiempo y forma, recurso gubernativo contra la calificación de la registradora del Registro de la Propiedad de Pedreguer, con base en los artículos 324 y ss. de la Ley Hipotecaria, conforme a las siguientes

Alegaciones:

Primera. Calificación recurrida.

El día 3 de septiembre se califica el título por el que la sociedad indicada adquiere el pleno dominio de la finca 10180 de Ondara. Se acuerda en dicha calificación expedir la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 19 bis de la LH [...]

Se recurre la calificación en cuanto al contenido de la certificación de dominio y cargas. No se expide en dicha certificación la publicidad gráfica de la finca. Igualmente, se indica que no consta coordinada con Catastro dicha finca. Conforme tiene manifestado de manera reiterada la DGSJFP, por todas, Resolución de 30 de mayo de 2023, “respecto a la denegación de la emisión de publicidad, la negativa a expedirla es una calificación más y como tal decisión, puede ser impugnada mediante el mismo recurso que puede interponerse contra una calificación que deniegue o suspenda la inscripción del documento y, por tanto, debe tramitarse tal recurso a través del procedimiento previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria”.

Segunda. Publicidad gráfica de la finca.

La finca 10180 de Ondara, propiedad de la sociedad referida, es una parcela resultante de una segregación practicada en escritura otorgada en Denia el 28 de agosto de 2020 ante el Notario D. José María González Arroyo. Conforme a reiterada doctrina, e. g., la Resolución de 31 de enero de 2024 “Respecto a fincas segregadas, una vez entrada en vigor la Ley 13/2015, su inscripción requiere que se acompañe al título la georreferenciación de la finca segregada”. Siendo esta una de las operaciones de las que resulta imperativo facilitar la georreferenciación de la finca segregada, así se realizó en su momento, inscribiéndose la representación gráfica georreferenciada de la finca. La lista de Coordenadas que configuran la Representación Gráfica Georreferenciada de la finca es la siguiente: [...]

Dispone el artículo 9.b) in fine LH que “Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real”.

En este caso, la presentación del título objeto de calificación se realizó de manera telemática por la sede electrónica. En esta presentación se seleccionó que se realizara publicidad gráfica de la finca indicándose en la propia web que “Solicita, en el caso de que consta inscrita representación gráfica georreferenciada, se expida información gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9 Ley Hipotecaria)” [...]

La certificación de dominio y cargas expedida no expresa información alguna relativa a la publicidad gráfica de la finca, pese a constar la representación gráfica georreferenciada de la finca y haberse solicitado expresamente. Por ello, entendiéndose que se vulnera con ello lo previsto en el artículo 9 LH, se recurre la calificación indicada.

Tercera. Coordinación con Catastro.

En la certificación de dominio y cargas expedida se indica que la finca no consta coordinada con Catastro. Dispone el artículo 10.5 LH que “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. 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 incorporación al folio real de la representación gráfica alternativa tuvo lugar el 23 de noviembre de 2020. Han transcurrido de manera sobrada los seis meses que prevé el referido artículo para presumirse que dicha finca se encuentra coordinada con Catastro, sin haberse recibido por parte de Catastro impedimento técnico alguno para la validación técnica. Se seleccionó en la solicitud de inscripción por la sede electrónica habilitada a tal efecto la coordinación con el Catastro, indicándose que “Solicita que el Registro realice todas las operaciones que legalmente procedan con la finalidad de dejar la finca o las fincas contenidas en el documento presentado coordinadas gráficamente con el Catastro (esta coordinación gráfica no incluye los pisos o departamentos de edificios en propiedad horizontal)”. Por tanto, pese a haber transcurrido de manera amplia el plazo

previsto en la LH para presumir coordinada la finca, no haber recibido obstáculo alguno por parte de Catastro y haberse solicitado expresamente, se continúa indicando en la publicidad que no se encuentra coordinada con Catastro la finca [...]

Por todas las razones expuestas, se recurre ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Pedreguer.

Todo ello, con base en los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; Artículo 9 y 10 de la Ley Hipotecaria, el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2000, 7 de mayo de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de marzo y 14 de abril de 2005, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio de 2009, 20 de septiembre de 2010, 28 de marzo de 2011, 3 de mayo y 17 de septiembre de 2012, 20 de noviembre de 2013, 17 de febrero y 8 de abril de 2014, 9 de julio y 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 20 de julio de 2016, 6 de junio y 20 de julio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 17 de mayo, 4 y 12 de junio y 21 de noviembre de 2018 y 24 de mayo de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 y 28 de febrero y 16 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021 y 14 de julio de 2022, en relación con la denegación del asiento de presentación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero y 18 de febrero de 2013, 13 de octubre de 2014, 29 de marzo de 2016 y 23 de marzo y 18 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de marzo y 4 de junio de 2020, 23 de mayo, 20 de octubre y 8 y 14 de noviembre de 2022 y 6 de febrero, 31 de marzo de 2023, 30 de mayo de 2023 y 31 de enero de 2024.

Por todo ello, solicito:

Que se tenga por presentado este escrito, se admita, se tenga por interpuesto recurso gubernativo, en tiempo y forma, frente a la calificación de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Pedreguer y, tras los trámites oportuno, se estime el presente recurso, revocando la nota de calificación registral recurrida y acordando facilitar la publicidad gráfica de la finca y la coordinación de la finca con Catastro.»

IV

La registradora de la Propiedad titular de Pedreguer, doña María Isabel Navarro Torán, emitió informe, en el que hizo constar que se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, sin recibir contestación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe, la registradora hizo constar, entre otros extremos, lo siguiente:

Que «no está prevista la publicidad gráfica de la finca en la expedición de la certificación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria»; que en cualquier caso «haciendo la búsqueda por el CRU de la finca en el mismo geoportal, se obtendrá la publicidad gráfica que solicita»; que conforme al «artículo 9.b) in fine de la Ley Hipotecaria que el recurrente aduce [...] en los supuestos de representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral, es decir, es facultativa para el

Registrador/a y no preceptiva; no obstante, la publicidad se facilita y se presta desde el geoportal de registradores»; que el recurrente solicita que se «revoque la nota de calificación registral recurrida» cuando la inscripción ha sido practicada y está bajo la salvaguardia de los tribunales, y que su petición de que se «acuerde facilitar la publicidad gráfica de la finca y la coordinación con catastro», no tiene sentido alguno, «dado que la obtención de la publicidad gráfica la puede obtener por el geoportal de registradores y la coordinación catastral, no depende de este registro, ya que será cuando la institución catastral valide la finca dándola de alta en catastro y lo comunique a este registro, cuando podremos hacer constar el estado de finca coordinada con catastro».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 19 bis y 241 de la Ley Hipotecaria; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 6 de marzo y 29 de julio de 2024.

1. Tras inscribir la aportación de una finca a una sociedad mercantil, la cual finca ya tenía previamente inscrita su georreferenciación alternativa, la registradora expide certificación ordenada en el artículo 19 bis de la ley hipotecaria.

El interesado recurre alegando que, pese a que la finca tiene inscrita su georreferenciación desde el año 2020, la certificación expedida no incluye «la publicidad gráfica de la finca», extremo que además se había solicitado expresamente. Se queja también de que «pese a haber transcurrido de manera amplia el plazo previsto en la LH para presumir coordinada la finca, no haber recibido obstáculo alguno por parte de Catastro y haberse solicitado expresamente, se continúa indicando en la publicidad que no se encuentra coordinada con Catastro la finca».

La registradora informa que legalmente no es preceptivo que la certificación del artículo 19 bis incluya la publicidad gráfica, y que, además, el interesado puede obtenerla directamente del geoportal registral donde consta publicada y accesible utilizando el código registral único de la finca. Y que, en todo caso, cuando se inscribe, como fue el caso, una georreferenciación alternativa, la coordinación gráfica no se produce por el mero transcurso del plazo de seis meses, sino cuando Catastro la lleve a cabo y lo comunique al Registro de la Propiedad.

2. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, tras su redacción introducida por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales, establece que «si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos».

Por tanto, este mismo párrafo del artículo 19 bis regula dos certificaciones electrónicas diferentes:

a) en su primera oración, ordena expedir certificación que contenga las operaciones registrales realizadas en virtud de la calificación registral positiva del título presentado, «identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada».

Esta primera certificación viene a sustituir, con evidentes mejoras de contenido y garantías, a la tradicional nota de despacho. Si ya tuviera inscrita la representación gráfica en el folio real, lógicamente la certificación deberá comprender este extremo.

b) en su segunda oración, relativa a los supuestos de inscripciones en que voluntariamente o por ser imperativo se incorpora una nueva representación gráfica, ordena expedir certificación que contenga «la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos». Respecto de esta concreta certificación, la ley nos dice que ha de ser: electrónica, en extracto, con información estructurada y contener «la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos».

A mayor abundamiento, y en relación a esta segunda certificación electrónica, el artículo 241 de la Ley Hipotecaria establece que «a los efectos de crear un repositorio electrónico con la información actualizada de las fincas, en el momento de la realización de una operación registral en la que se constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga cualquier derecho real o, en general, cualquier otra alteración registral, se generará con los datos extraídos de la aplicación un documento electrónico con información estructurada que contendrá la descripción actualizada de la finca, la referencia catastral, indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro, cuando consten dichos datos, su titularidad y las cargas vivas que pesen sobre aquella. Este documento electrónico permitirá al registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente. El documento deberá ser firmado con el sello electrónico del Registro en el mismo momento de la firma electrónica del asiento por el registrador. Lo mismo ocurrirá cuando se emita alguna información en línea a la que se refieren los artículos 222.10 y 222 bis de esta ley o alguna información permanentemente actualizada a las que se refiere el artículo 667 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los datos contenidos en el último de los documentos electrónicos generados de la finca, junto con los datos de entrada y presentación, servirán para la preparación de la información registral».

3. La cuestión objeto del presente recurso se centra en determinar si entre los extremos relativos a la nueva situación registral vigente que han de incluirse «en extracto» en la certificación electrónica a que se refiere la última oración del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, debe entenderse comprendido el relativo a si la finca tiene o no inscrita su correspondiente georreferenciación, y el estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Y a este respecto, en los casos en que se incorpora una representación gráfica, la respuesta debe ser afirmativa, pues como ha reiterado la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo en su Resolución de 29 de julio de 2024, que a su vez citaba la de 4 de noviembre de 2021, «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Además, el citado artículo 241 de la Ley Hipotecaria expresamente prevé que ese «documento electrónico con información estructurada» que va a servir «para permitir al

registrador comprobar la coherencia de los datos obrantes en la aplicación con los asientos registrales antes de firmar el asiento correspondiente» y también «para la preparación de la información registral», claramente ha de contener «[...] indicación sobre si se ha inscrito la base gráfica de la finca y el carácter de finca coordinada con Catastro».

En el caso que nos ocupa, la certificación estructurada emitida por la registradora, en lo que se refiere a la descripción de la finca, sólo tenía el siguiente contenido:

«Datos de la finca.

Finca: 10180.

Municipio/Sección: Ondara.

CRU: 03049000458548.

VPO: No.

Descripción literal de la finca.

Urbana. Parcela resultante A2.–Parcela de terreno situada en término municipal de Ondara, Alicante, con una superficie de doscientos sesenta y seis metros y cincuenta decímetros cuadrados, con destino a vial público, concretamente al ensanche del vial público hoy denominado calle [...] Linda por el Norte: resto de finca de la que ésta procede, parcela A1; Sur, Calle [...]; Este, Calle [...]; y Oeste: con calle [...], propiedad de J. F. S. y calle [...], propiedad de S. F. G.

Coordinación de la finca con catastro.

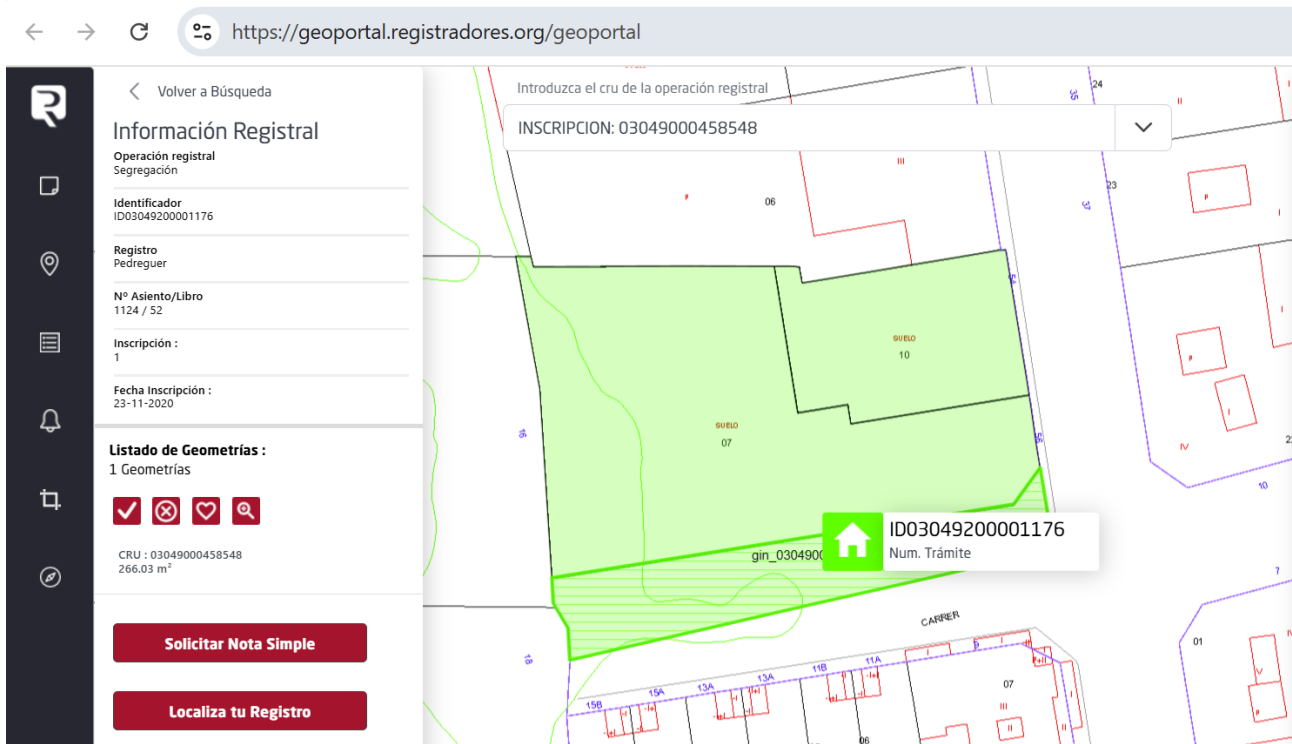
Estado coordinación: No Coordinada.»

Por lo tanto, omitió expresar un extremo esencial y obligado legalmente: si consta o no inscrita la georreferenciación de la finca, pues la expresión «no coordinada con catastro» puede teóricamente significar que no hay inscrita georreferenciación alguna, o que sí que hay inscrita una georreferenciación alternativa no coordinada con catastro (como resulta ser el caso).

En consecuencia, el recurso ha de ser estimado en el sentido de estimar la pretensión del interesado de que la certificación registral sea completada para indicar que la finca sí que tiene inscrita su georreferenciación, en este caso alternativa.

4. Lo que no se desprende ni del artículo 19 bis, ni del artículo 241 de la Ley Hipotecaria, es que esta certificación electrónica estructurada y «en extracto» que ha de expedirse de oficio conforme al artículo 19 bis, además de expresar si consta o no inscrita la georreferenciación de la finca, y su estado de coordinación gráfica, tenga que incluir la visualización de la georreferenciación inscrita, extremo que no sólo no está expresamente previsto, sino que, al tratarse de una imagen, complicaría la gestión electrónica y estructurada de una información que básicamente es de tipo alfanumérico. La certificación electrónica en ningún caso quedaría incompleta ni imprecisa, pues, como dice la registradora en su informe, bastaría acceder al geoportal registral y utilizar el código registral único de la finca para poder visualizar, e incluso descargar, esa georreferenciación que haya quedado inscrita y por ello publicada en dicho geoportal.

Así, por ejemplo, con el código registral único 03049000458548 de la finca expresado en la certificación registral se puede obtener en el geoportal registral su georreferenciación inscrita, como se muestra a continuación:



The screenshot displays the Geoportal Registral interface. On the left, a sidebar contains navigation icons and a search bar. The main content area is titled 'Información Registral' and includes the following details:

- Operación registral: Segregación
- Identificador: ID0304920001176
- Registro: Pedreguer
- Nº Asiento/Libro: 1124 / 52
- Inscripción: 1
- Fecha Inscripción: 23-11-2020
- Listado de Geometrías: 1 Geometrías
- CRU: 03049000458548, 266.03 m²

Below the information, there are two red buttons: 'Solicitar Nota Simple' and 'Localiza tu Registro'. The right side of the screen shows a map with a green highlighted area. A tooltip over the map displays the ID 'ID0304920001176' and 'Num. Trámite'. The map also shows various plots labeled 'SUERO 07' and 'SUERO 10', and a street named 'CARRER'.

5. Obviamente, si el interesado lo solicita expresamente, sí que procedería expedir otra certificación adicional y distinta a la que ha de expedirse de oficio según el artículo 19 bis, en la que, si así se solicita, se incluya una representación gráfica visual de la concreta georreferenciación que conste inscrita u otros extremos adicionales.

En el caso objeto de este recurso, no queda completamente claro si cuando el interesado solicitó «publicidad gráfica», se está refiriendo a que se exprese el mero hecho de estar inscrita o no una determinada georreferenciación (extremo que ya ha de incluirse de oficio, y sin necesidad de solicitud expresa, en la certificación estructurada ordenada en el artículo 19 bis), o si además deseaba otra certificación adicional que incluyera la representación o visualización gráfica de tal georreferenciación, u otros posibles extremos, como podría ser una análisis de contraste con otras capas gráficas y georreferenciaciones que pudieran estar accesibles en la aplicación gráfica registral relativas al dominio público y a las limitaciones legales impuestas al dominio privado.

6. Respecto del estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro, la certificación estructurada expedida de oficio por la registradora conforme al artículo 19 bis sí que incluye expresamente la indicación de que la finca no está coordinada con el Catastro.

Y en este punto la alegación o queja del recurrente relativa a que ya han pasado en exceso los seis meses desde la inscripción de la georreferenciación alternativa y la finca sigue sin estar coordinada, no puede ser estimada, pues como alega la registradora en su informe, cuando se inscribe, como fue el caso, una georreferenciación alternativa, la coordinación gráfica no se produce por el mero transcurso del plazo de seis meses, sino cuando Catastro la lleve a cabo y lo comunique al Registro de la Propiedad, lo que no ha sucedido en el caso concreto que motiva esta resolución.

En efecto, el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente: «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. 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».

Por tanto, el transcurso del plazo de seis meses no determina que la finca con georreferenciación alternativa inscrita quede automáticamente coordinada con el Catastro, ni que el registrador haya de expresarlo así en la publicidad formal, como pretende el recurrente, sino que hace alusión a que aún sin estar coordinada, «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 [alternativa] que ha quedado incorporada al folio real».

Además, debe recordarse que tal previsión legal relativa a los seis meses solo tenía por objeto establecer una especie de plazo determinante del «silencio catastral positivo» sobre si la georreferenciación alternativa inscrita cumplía los requisitos técnicos para su incorporación a la cartografía catastral.

Por ello el propio artículo 10 de la Ley Hipotecaria, en su apartado 6, prevé que «mediante resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, se regularán: [...] c) Los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos».

Y en efecto, mediante una primera Resolución conjunta, de fecha 26 de octubre de 2015, se establecieron tales requisitos, e incluso se arbitró un sistema electrónico y automatizado de validación técnica catastral que permitía constatar desde un inicio el cumplimiento de tales requisitos, sin tener que esperar al transcurso de ese plazo de ese «silencio catastral positivo» de seis meses que contempló la ley.

Por otra parte, tanto en esa primera Resolución conjunta como en la segunda de fecha 23 de septiembre de 2020 se especificó que la obtención de informe de validación técnica catastral positivo podría ser un requisito para la coordinación, pero no para la inscripción registral.

Y como ha proclamado este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 6 de marzo de 2024, «la finalidad esencial de la ley [13/2015, de 24 de junio] [...] es aumentar la precisión y seguridad jurídica en la delimitación registral del objeto del derecho de propiedad, [...] sin que el estado de coordinación deba producir efectos jurídicos, pues los mismos se producen con el asiento registral y no por circunstancias externas a él».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a que la certificación electrónica estructurada emitida de oficio conforme al artículo 19 bis de la Hipotecaria debió incluir la indicación de que la finca tiene inscrita su georreferenciación, la cual puede ser consultada, e incluso descargada, de modo libre y gratuito, en el geoportal registral, y desestimar en cuanto a la pretensión de que por el mero transcurso de seis meses tuviera que modificarse por el registrador la expresión registral de la que la finca no está coordinada con el Catastro. Adicionalmente, procede declarar que si el interesado así lo solicita (o aclarara que así debe interpretarse su imprecisa solicitud inicial) procedería expedir otra certificación adicional a la del artículo 19 bis, que contuviera la visualización gráfica de la georreferenciación inscrita.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de noviembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.