

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

1523 *Resolución de 4 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Torre-Pacheco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Juan Isidro Gancedo del Pino, notario de Torre-Pacheco, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torre-Pacheco, don Joaquín Delgado Ramos, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 4 de diciembre de 2017 ante el notario de Torre-Pacheco, don Juan Isidro Gancedo del Pino, número 1.921 de protocolo, don G. G. G., como dueño de la finca registral 18.499 del término de Torre-Pacheco declara que sobre la misma hay construida una edificación finalizada el 25 de enero de 2011. Se acompaña escritura complementaria, otorgada en Torre-Pacheco el día 3 de agosto de 2018, ante el mismo notario, número 1.242 de protocolo.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Torre-Pacheco, son objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Antecedentes de hecho:

El documento con el citado número de entrada causó asiento de presentación en el Libro Diario de este registro. Texto del asiento de presentación:

(...) Datos relevantes:

Finca con 220 m² inscritos sobre la que se declara una edificación que ocupa la totalidad.

Se acompaña escritura complementaria de fecha 3/8/2018 del mismo notario que incorpora certificación catastral coincidente con los 200 m².

No se aporta el libro del edificio, sino que se dice que el otorgante lo tiene a su disposición.

Fundamentos jurídicos:

El documento presentado bajo el número de entrada arriba indicado ha sido calificado por el registrador de la propiedad de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con la normativa vigente y con el contenido de los libros registrales a mi cargo, resultando lo siguiente:

Primero. *Obra nueva.*

Terminación: falta aportar el libro del edificio (art 202 LH):

Falta cumplir lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, cuando exige que "Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro".

Segundo. *Obra nueva.*

Falta la previa inscripción de la georreferenciación de la finca conforme al art 199 LH, para comprobar que la edificación se ubica dentro de ella y no invade colindantes. Y para ello, debe tramitarse el procedimiento del artículo 199 LH, para garantía y tutela efectiva de colindantes:

La finca registral sobre la que se declara la edificación que ahora se pretende inscribir sólo cuenta con una descripción registral meramente literaria, y no tiene inscrita su georreferenciación, por lo que no consta cuál sea su concreta ubicación y delimitación geográfica.

Por lo tanto, resulta de aplicación lo dispuesto en la Resolución-Circular DGRN 03.11.2015 sobre interpretación de la Ley 13/2015, que establece que "Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique".

Nota: El hecho de que la edificación conste claramente dentro de un determinado inmueble catastral no acredita que conste dentro de una determinada finca registral, si no se acredita e inscribe previamente, si fuera el caso, la correspondencia/coordinación entre la finca registral y el inmueble catastral.

Además, la edificación ocupa la totalidad de la finca, por lo que inscribir las coordenadas de aquella equivale a georreferenciar la finca, lo cual no puede hacerse sin un procedimiento como el del artículo 199 LH con las debidas garantías para colindantes.

En el presente caso, el otorgante declara que "considera innecesario tramitar el procedimiento del artículo 199 LH". Por tanto, como el registrador que suscribe considera lo contrario, para proceder a la inscripción pretendida, falta que el otorgante, a la vista de esta calificación, solicite expresamente la tramitación del citado procedimiento.

Acuerdo: En consecuencia, procede suspender la inscripción por los motivos expresados.

Posible anotación de suspensión: Dado el carácter subsanable de los defectos señalados, cabe la posibilidad de solicitar la anotación preventiva prevista en el art 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Prórroga del asiento de presentación: (...) contra la calificación: (...)

Fecha de calificación: En Torre Pacheco, a 06/09/2018 Firmado: Joaquín Delgado Ramos. Registrador de la Propiedad de Torre Pacheco.»

III

Don Juan Isidro Gancedo del Pino, notario de Torre-Pacheco, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 5 de octubre de 2018 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primero. *Sobre el Libro del Edificio.*

Dado que la obra que se declaraba tenía más de siete años de antigüedad, el otorgante fue advertido por el notario y pudo elegir entre el procedimiento del artículo 28.1 de la Ley del suelo o por el más expedito del art. 28.4 de la misma Ley (en el que no se precisa la presentación del libro del edificio), y optó por el primer procedimiento, al contar con la documentación necesaria y no dejar duda así de que la edificación está perfectamente ajustada a la legalidad urbanística y dentro de ordenación.

Pese a considerarse que es innecesario, al quedar acreditado en la propia escritura la antigüedad de la obra, respecto de la cual ya no proceden medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por prescripción, al haber optado por el procedimiento del art. 28.1 de la Ley del suelo y disponer el otorgante del Libro del Edificio, se aportará al Registro de la Propiedad con posterioridad, sin entrar en más alegaciones.

Segundo. *Sobre la falta de la previa inscripción de la georreferenciación de la finca conforme al art 199LH.*

Parte el registrador de la constatación de una realidad: hasta la reforma de la Ley hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la finca registral, piedra angular del Derecho hipotecario y del Registro de la propiedad, sólo cuenta con una descripción meramente literaria, por lo que el Registro no publica su concreta ubicación y delimitación geográfica.

Y es que, en la actualidad, coexisten respecto del suelo tres estratos superpuestos y no siempre coincidentes, con una evidente prelación entre ellos, a saber:

- El de la realidad, que es tozuda y debe siempre prevalecer.
- El del Catastro, cuyas parcelas catastrales se ajustan bastante pero no siempre a la realidad y al que la Ley 13/2015 ha dado carta de naturaleza como base de la representación gráfica de las fincas registrales (art. 10.1 LH).
- Y el del Registro de la Propiedad, que recoge inicialmente una descripción meramente literaria de las fincas, y que para que sea útil ha de vincularse con los dos planos anteriores. Y todo ello sin olvidar que existen supuesto patológicos, aunque legales, (y estoy refiriéndome a los territorios que han sido objeto de concentración parcelaria) en los que coexisten a su vez en el Registro dos planos no coincidentes y sin correspondencia entre las fincas de origen objeto de la concentración parcelaria, y las fincas de reemplazo, resultado del procedimiento.

Este «aterrizaje» de la finca registral en la realidad ha de hacerse de modo pragmático y progresivo, de modo que se alcance la coordinación con el menor riesgo posible para la seguridad jurídica, en un plazo razonable y con el mínimo costo para el ciudadano.

A esta aspiración, que representa una auténtica revolución para el Derecho hipotecario, responde la ley de reforma citada que, de modo prudente y progresivo, exige en algunos casos reglados (art. 9 letra b, de la Ley hipotecaria reformado), y permite en los demás, a discreción del interesado y por tanto con carácter potestativo, por seguir la terminología legal, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca al folio real, aplicando sólo en estos últimos casos (incorporación potestativa) el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria. De este modo, paulatinamente, se avanzará en la deseable incorporación al Registro de la representación gráfica georreferenciada de las fincas que permita ubicar la finca registral en el espacio. Podía el legislador haber optado por caminos más rigurosos, y exigir, por ejemplo, la georreferenciación de toda finca respecto de la cual se llevase a cabo cualquier asiento de inscripción, pero no lo ha hecho. Piénsese además, el coste que dicha exigencia

indiscriminada hubiese supuesto para el ciudadano y la segura ralentización (si no bloqueo) del Registro de la propiedad.

La materia ha sido tratada ya profusamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado (en lo sucesivo DGRN). Baste con citar aquí y tomar en consideración, por todas, dos Resoluciones:

- La de 28 de septiembre de 2016, "BOE" n.º 249, del viernes 14 de octubre de 2016, cuyo supuesto de hecho se ajusta enteramente al objeto de este recurso.
- Y la más reciente de 10 de abril de 2018, "BOE" n.º 100, del miércoles 25 de abril de 2018.
- Se deben invocar también los «Vistos de ambas resoluciones, a los que nos remitimos en gracia a la brevedad.

De ellas resulta la siguiente doctrina:

1) La regla general de que la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de las fincas es potestativo y no obligatorio: "Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registra) en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Del acta calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma. Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que no se produce en el presente caso".

En nuestro caso, la tramitación del procedimiento del art. 199 LH no sólo no ha sido solicitada por el otorgante, sino que ha sido expresamente rechazado, al entender que no era necesario, como más adelante se razonará.

Es interesante destacar que la aplicación indiscriminada y de oficio del art. 199 LH, aparte de carecer de fundamento legal, representa gastos y demoras no queridos para los interesados. Téngase también en cuenta que, notificado un colindante registral (no catastral salvo que suponga rectificación del Catastro –art. 199.1. parr 2.º versus 199.2 parr 2.º-) del expediente del art. 199, para que pueda comprobar si las coordenadas georreferenciadas de la representación gráfica que se pretende inscribir invaden o no la finca colindante de su propiedad habrá de solicitar una medición y georreferenciación de su finca, lo que le originará gastos imprevistos e indeseados, y todo ello dentro de un breve plazo perentorio que no será siempre fácil de cumplir.

2) También con carácter general, la inscripción de la obra nueva georreferenciada no precisa la previa georreferenciación de la parcela en la que se ubica. Y ello pese a que cualquier georreferenciación de una obra nueva declarada dentro de una finca registral implica, necesariamente, la georreferenciación parcial de dicha finca, que ya queda, al menos relativamente, situada en el espacio.

3) Se excepciona de esta regla el caso de que el registrador albergue dudas fundadas de que la edificación se extralimite respecto del perímetro de la finca inscrita.

4) Las dudas fundadas pueden basarse en "que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ninguna de estas circunstancias resultan de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente", y ninguna de estas dudas se plantean en este caso.

Y es que el registrador parte de una premisa axiomática según la cual "la finca sobre la que se declara la edificación que ahora se pretende inscribir sólo cuenta con una descripción meramente literaria, y no tiene inscrita su georreferenciación, por lo que no consta cuál sea su correcta ubicación y delimitación geográfica". Y añade como nota "El hecho de que la edificación conste claramente dentro de un determinado inmueble catastral no acredita que conste dentro de una determinada finca registral, si no se acredita e inscribe previamente, si fuera él caso, la correspondencia/coordenación entre la finca registral y el inmueble catastral". Esto es, en su criterio, como la descripción registral de la finca es meramente literaria y no permite determinar su situación geográfica, y el registrador debe calificar que la obra nueva no se extralimita de la finca registral, en todo caso se necesita georreferenciar previamente la finca y, tras comprobar que la obra nueva no se extralimita, proceder a su inscripción. Y se remite a la Resolución Circular DGRN 03.11.2015 sobre interpretación de la Ley 13/2015. Es decir, el registrador eleva a la condición de duda fundada (que ha de ser concreta y razonada) una deficiencia estructural del sistema, de modo que, siguiendo dicho razonamiento, toda declaración de obra nueva precisa en todo caso la georreferenciación del solar en que se ubica.

Pues bien, no parece ser este el criterio de la DGRN, pues la Resolución-Circular referida ha sido matizada con reiteración en este punto a partir de la Resolución de 8 de febrero de 2016 y la cuestión claramente resuelta por las Resoluciones citadas y sus antecedentes, en los que se ha planteado y resuelto la duda de base planteada por el registrador. Transcribo parcialmente el FD 4o de la Resolución de 28 de septiembre de 2016, "BOE" n.º 249, de viernes 14 de octubre:

«4. Pero la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de las delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que "cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique".

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como se señala en el fundamento anterior, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación silo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara...

Como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de esta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso el registrador expresa en su nota de calificación que "resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder (...) a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir.

En la calificación solo se afirma que la finca se corresponde con la parcela catastral 1151 y además con parte de la parcela 135 de las del polígono 101 del Catastro de rústica, sin que esta mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas pueda justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado".

En el caso concreto objeto de recurso, se añade un elemento adicional, del que no tengo noticia haya sido contemplado y resuelto por la DGRN y es que la obra nueva declarada ocupa todo el solar.

Se dan además otros datos de relevancia a tener en cuenta:

- La finca registral tiene la misma superficie que la parcela catastral.
- Se tramitó el procedimiento de rectificación del catastro tras la primera calificación a este respecto.
- No se alegan por parte del registrador dudas concretas y fundadas sobre la identidad de la finca, salvo la genérica y apriorística indicada. En efecto, la alegación por parte del registrador de que "El hecho de que la edificación conste claramente dentro de un determinado inmueble catastral no acredita que conste dentro de una determinada finca registral, si no se acredita e inscribe previamente, si fuera el caso, la correspondencia/coordinación entre la finca registral y el inmueble catastral." no es sino una plasmación de la premisa de que al tener la finca registral una descripción meramente literaria no permite materializarla en parcela catastral y que esto es causa de duda fundada, premisa esta que, así formulada como declaración de principios de duda fundada no comparte la doctrina de la Dirección General citada.

La regla general de que la inscripción de la obra nueva georreferenciada no precisa la previa georreferenciación de la parcela en la que se ubica (salvo duda fundada sobre la identidad de la finca, no alegada) no parece que deba ceder por el hecho de que la obra nueva ocupe la totalidad del solar. En efecto, cualquier georreferenciación de una obra nueva declarada dentro de una finca registral implica, necesariamente, la georreferenciación parcial de dicha finca registral, que ya queda, al menos relativamente, situada en el espacio, sin que para ello hayan de adoptarse, en principio, precauciones especiales. Si la georreferenciación de la obra nueva no arroja dudas fundadas de que se incardina dentro de la finca registral y catastral, el hecho de que la inscripción de la primera implique la georreferenciación indirecta de la segunda es consecuencia implícita necesaria, que no debe someterse a más requisitos que la primera.

Introduce también otra interesante matización, entre otras, la Resolución de 6 de febrero de 2017, que razona: "Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución Conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella".

De modo que, al menos conceptualmente, pueden diferenciarse «la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación» de la "delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique", con lo que se aparta del criterio de la Resolución-Circular. Llama además la atención la particular terminología empleada por la DGRN en dicha Resolución-Circular al referirse a la porción de suelo, a menos que la expresión «delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca» tenga un significado distinto al de la "representación gráfica georreferenciada de la finca" del art. 9.b) LH.

Disquisiciones conceptuales aparte, lo cierto es que, salvo que de dicha Resolución deba deducirse lo contrario y la inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la obra nueva se tenga que considerar como un mero dato descriptivo de la finca sin gozar de todos los privilegios de la fe pública registral, parece que debe entenderse que la

georreferenciación de la obra georreferencia la parcela en la que se ubica, ya total ya parcialmente. Lo que no quiere decir que, en este caso, sea precisa y necesaria la previa tramitación del art. 199 LH.

En efecto, en el esquema legal hay supuestos de georreferenciación gráfica obligatoria (los casos del art. 9.b) párrafo primero LH, y otros puramente potestativos o voluntarios, rogados (9.b párrafo segundo LH), y sólo a estos últimos (ya se solicite al formalizarse otro acto inscribible ya autónomamente, como operación específica) se aplica el art. 199 LH.

A los casos de georreferenciación obligatoria creemos debe equipararse la georreferenciación implícita indirecta derivada de la georreferenciación de una obra nueva que ocupa todo el solar. En ambos casos, no se precisa la tramitación a priori del art. 199 LH, sino la mera notificación a posteriori de la inscripción, a los colindantes. No parece que pueda exigirse mayor rigor para inscribir una declaración de obra nueva cuya ocupación en planta «encaja» dentro de la superficie inscrita que para la inscripción de una agrupación o de una segregación de finca.

Este criterio parece deducirse de la Resolución de 5 de julio de 2016, que indica que "Si la superficie ocupada por la edificación coincidiese con la superficie de la parcela (lo que no es el caso) o si de la propia certificación catastral y/o de los servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro resultase la ubicación exacta de los 19 metros cuadrados de edificación en planta baja dentro de la parcela de 39 metros cuadrados, sí se podría entender cumplido el requisito legal de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, en los términos indicados por la Resolución de 8 de febrero de 2016".

La DGRN tiene además sentada la doctrina de que «de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.» (entre otras, Res. de 2 de marzo de 2017). Pues bien, de seguirse el criterio del registrador, sería el supuesto más complejo de entre los legales, pues no sólo obligaría a georreferenciar la edificación, sino también y siempre la parcela, y en este caso no meramente con la aportación del listado de sus coordenadas georreferenciadas sino tramitando además el procedimiento del art. 199 LH, lo que, como sostenemos, resulta excesivo y carece de amparo legal fuera de los supuestos concretos y motivados de duda fundada sobre la identidad de la finca respecto de la registral.

No desconoce el recurrente la referencia que, "obiter dicta" y a modo de ejemplo de duda fundada, se contiene en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 cuando señala como ejemplo «la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca». Esta referencia, además de tratarse de un concepto jurídico indeterminado, que potencia el subjetivismo del registrador por su relativismo, genera una considerable inseguridad jurídica en el operador jurídico y en el ciudadano usuario del servicio público registral. Y es interesante aquí conocer el criterio de la DGRN. En opinión del recurrente, la mera ubicación de la obra declarada cercana o tangente a un lindero de la finca no es per se causa de duda fundada sobre la identidad de la finca. El titular registral de la finca inscrita goza de la protección derivada de la aplicación de todos los principios registrales, entre ellos el de legitimación y presunción de veracidad de los derechos inscritos, con la extensión que publica el asiento (art. 38.1 LH). En consecuencia, como no puede dudar el registrador de la veracidad y exactitud de los derechos inscritos, ha de presumirse que el titular registral ejerce sus derechos sobre la integridad de su finca en los términos y con la superficie que el Registro publica, y por tanto puede declarar una obra nueva cuya superficie de ocupación en planta no supere la de la finca inscrita, se ubique dicha edificación donde se ubique, incluso adosada a un lindero u ocupando todo el solar. Sólo en los casos en que tenga razones fundadas concretas para creer que la edificación se extralimita del solar inscrito (por tener mayor superficie la edificación que la parcela, o por reflejarse un exceso de

cabida de la parcela respecto de la inscrita) puede pedir la georreferenciación de dicho suelo y la tramitación en su caso del art. 199 LH.. Si no se da esta situación, deberá inscribir la obra nueva y, si acaso, notificar a posteriori a los colindantes de la superficie ocupada por la edificación y su georreferencia y sólo a ellos, no a los restantes (piénsese, por reducción al absurdo, el caso de una finca de 100 Hectáreas con multitud de pequeños propietarios colindantes en la que se declara una obra nueva adosada a uno de sus linderos. Sería absurdo y antieconómico tanto tramitar el procedimiento del art. 199 como notificar a todos los colindantes ajenos al lindero de la edificación). Esta solución es coherente además con el principio de salvaguarda jurisdiccional de los derechos inscritos, del art. 38.2 LH.

Pero es que en nuestro caso, además, tras la primera calificación registral, el interesado ha procedido a rectificar el Catastro, tal como pidió el registrador, para lo que han debido cumplirse las precauciones, cautelas, notificaciones y garantías previstas para ello en la Ley del Catastro, dando lugar a una parcela catastral coincidente con la que consta en título y en el Registro. La coordinación, pues, se ha realizado en este caso, a petición del registrador, en sentido inverso, adaptando Catastro (erróneo, si bien con una ligera diferencia de cuatro metros cuadrados, muy inferior al 10% de la cabida inscrita –art. 9.b párrafo 6.º LH–) con el título y con el Registro (en este caso coincidentes con la realidad). Así resulta además del art. 10.3 último párrafo LH.

Para concluir, y con el debido respeto, por lo expuesto entiende el recurrente que el registrador confunde lo deseable con lo legalmente exigible de "lege data", se extralimita al sostener la aplicación del art. 199 LH a todos los casos de declaración de obra nueva, y no fundamenta sólidamente su decisión, pues se basa en una declaración de principios que carece de soporte legal y va en contra de los criterios señalados por la Dirección General a la que me dirijo, obligando al titular registral a soportar un trámite costoso en tiempo y recursos.»

IV

El registrador de la Propiedad de Torre-Pacheco 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, 198, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero y 2 y 29 de marzo de 2017 y 10 de abril de 2018.

1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, tomadas del Catastro y coincidentes con la totalidad de la parcela catastral, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica la edificación. A tal efecto, el registrador expresa en su nota que debe tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

No es objeto de recurso el defecto relativo a la falta de aportación del libro del edificio (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

- Según el título, la edificación ocupa la totalidad de la finca registral, cuya superficie según Registro es 220 metros cuadrados.
- En el título consta lo siguiente «Georreferencia: se remite el compareciente a los datos ya incorporados al Catastro, en que consta la finca debidamente georreferenciada».
- Según certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura, la parcela con referencia catastral 7636001XG8873F0001RP tenía una superficie gráfica

de 216 metros cuadrados. Si bien, en la actualidad y según resulta de escritura complementaria, tras una modificación catastral la superficie gráfica catastral de la parcela es de 220 metros cuadrados.

– Según resulta de dicha certificación catastral, existe en la parcela catastral una edificación cuya geometría arroja una superficie de parcela ocupada de 220 metros cuadrados.

2. El notario recurre invocando la doctrina sentada por esta Dirección General en las Resoluciones de 28 de septiembre de 2016 y 10 de abril de 2018. Expone, en síntesis, los siguientes argumentos:

– Que la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de las fincas es potestativa y no obligatoria y que la inscripción de la obra nueva georreferenciada no precisa la previa georreferenciación de la parcela en la que se ubica, pese a que cualquier georreferenciación de una obra nueva declarada dentro de una finca registral implica, necesariamente, la georreferenciación parcial de dicha finca, que ya queda, al menos relativamente, situada en el espacio.

– Que en este caso no hay dudas fundadas de que la edificación se extralimite respecto del perímetro de la finca inscrita.

– Que «si la georreferenciación de la obra nueva no arroja dudas fundadas de que se incardina dentro de la finca registral y catastral, el hecho de que la inscripción de la primera implique la georreferenciación indirecta de la segunda es consecuencia implícita necesaria, que no debe someterse a más requisitos que la primera».

– Que debe entenderse que la georreferenciación de la obra georreferencia la parcela en la que se ubica, ya total ya parcialmente, lo que no quiere decir que, en este caso, sea preciso y necesario la previa tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así, afirma que a los casos de georreferenciación obligatoria debe equipararse la georreferenciación implícita indirecta derivada de la georreferenciación de una obra nueva que ocupa todo el solar y que en ambos casos, no se precisa la tramitación a priori del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino la mera notificación a posteriori de la inscripción, a los colindantes. Considera que no parece que pueda exigirse mayor rigor para inscribir una declaración de obra nueva cuya ocupación en planta «encaja» dentro de la superficie inscrita que para la inscripción de una agrupación o de una segregación de finca.

– Que la mera ubicación de la obra declarada cercana o tangente a un lindero de la finca no es per se causa de duda fundada sobre la identidad de la finca, ya que en base a la presunción de veracidad de los derechos inscritos, con la extensión que publica el asiento (artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria) ha de presumirse que el titular registral ejerce sus derechos sobre la integridad de su finca en los términos y con la superficie que el Registro publica. De este modo sólo en los casos en que tenga razones fundadas concretas para creer que la edificación se extralimita del solar inscrito (por tener mayor superficie la edificación que la parcela, o por reflejarse un exceso de cabida de la parcela respecto de la inscrita) puede pedir la georreferenciación de dicho suelo y la tramitación en su caso del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

– Que dado que tras la primera calificación registral, el interesado ha procedido a rectificar el Catastro, tal como pidió el registrador, han debido cumplirse las precauciones, cautelas, notificaciones y garantías previstas para ello en la Ley del Catastro, dando lugar a una parcela catastral coincidente con la que consta en título y en el Registro. Estima así que la coordinación se ha realizado en sentido inverso, adaptando Catastro (erróneo, si bien con una ligera diferencia de cuatro metros cuadrados, muy inferior al 10% de la cabida inscrita -artículo 9.b), párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria-) con el título y con el Registro.

3. La cuestión que se plantea en este expediente es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la

finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones invocadas por el notario recurrente (cfr. «Vistos»), que procede traer a colación.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

4. Como ha reiterado esta Dirección General, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca

sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de esta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Por este motivo, no puede compartirse la tesis del recurrente cuando afirma que los únicos supuestos en los que podrían existir dudas fundadas para creer que la edificación se extralimita del solar inscrito son aquéllos en los que tiene mayor superficie la edificación que la parcela o en los que se refleja un exceso de cabida de la parcela respecto de la inscrita, ya que de seguirse dicha tesis, se limitarían los supuestos de dudas de ubicación a una comparación aritmética de superficies, lo que no encaja en el propio concepto de georreferenciación.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso el registrador basa su nota de calificación en la circunstancia de ocupar la edificación la total superficie de la finca registral, a su vez coincidente con la parcela catastral.

Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, invocada por el recurrente y reiterada en otras posteriores.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca (según afirma el propio recurrente), y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Incluso el recurrente reconoce la conveniencia de intervención de los colindantes mediante su notificación posterior a la inscripción. Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

Concurre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la parcela catastral, lo que supone, tal y como afirma el recurrente, que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constando en el apartado 5 del artículo 10 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». Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita. Es por ello que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de

derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro.

Sin que por otra parte pueda tampoco compartirse la tesis del recurrente sobre la posibilidad de una «coordinación inversa», por haberse alterado la superficie catastral para adaptarla a la registral, ya que el procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro es el previsto en los artículos 9.b), 10 y 199 de la Ley Hipotecaria con los trámites y, sobre todo, con los efectos jurídicos que se derivan de tales preceptos, según se ha expuesto.

Por todo lo expuesto, en el presente caso, estando debidamente fundada la necesidad de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, este defecto señalado en la nota de calificación debe confirmarse.

5. Cabe plantear, finalmente, los trámites necesarios para lograr la inscripción de la representación gráfica de la finca. Señala el registrador que es precisa la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, cabe recordar que según doctrina reiterada de esta Dirección General, como afirmó la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes, ni exista ninguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), que hiciera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015. En tales casos como señala el artículo 9.b) citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación», titulares de derechos inscritos entre los que se encuentran los titulares de fincas registrales colindantes.

Por tanto, considerando las circunstancias de hecho de este expediente, antes expuestas, podrá acudir a este supuesto para lograr la previa inscripción de la representación gráfica de la finca, notificando las operaciones practicadas a los titulares de fincas colindantes inscritos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 4 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.