

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8857 *Resolución de 16 de mayo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Celanova, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Celanova, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se suspende la inscripción de un acta de terminación de obra.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 9 de octubre de 2018 ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el número 2.555 de protocolo, los titulares de la finca registral número 6.664 del término de Celanova, hicieron constar la terminación de una edificación declarada sobre la misma.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Celanova, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación Negativa en relación a la escritura antes expresado, cuya calificación se realiza de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:-

1. No se acredita que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación estén dentro de la finca registral.

Se solicita la inscripción de una escritura de terminación de obra respecto a la finca registral 6664 del municipio de Vilanova.

Consta inscrita la declaración de obra en construcción conforme a la licencia de 13 de febrero de 2017, con una planta baja de 150,56 metros cuadrados y una piscina de 32 metros cuadrados.

La finca registral sobre la que se declara la obra tiene una superficie, según consta inscrita, de 1220 metros cuadrados.

Se incorporan a la escritura la licencia de primera ocupación, el certificado de eficiencia energética y el certificado técnico de fin de obra.

No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Se ha comprobado en el portal web del Catastro la referencia catastral 32025A509006300000ME que consta atribuida a la obra en los anteriores documentos, resultando del mismo que "no hay bienes para los datos seleccionados".

Se aportan igualmente el libro del edificio y un certificado técnico de obras nuevas terminadas.

En este último consta que "la porción de suelo ocupada por las edificaciones declaradas se identifica mediante las coordenadas de referenciación geográfica

detalladas en el plano adjunto". En dicho plano no figuran las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se sitúa la obra.

Al no estar la finca inscrita georreferenciada ni disponer de plano alguno de coordenadas de la misma resulta imposible adquirir certeza de que la edificación se encuentra, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral. En el plano técnico aportado la finca no está georreferenciada, lo cual unido a que en él se ubica parte de la edificación próxima a uno de los linderos de la finca aumenta las dudas de que la obra esté íntegramente dentro de la finca registral.

Además la cartografía catastral ubica las coordenadas aportadas dentro de la referencia catastral 32025A509006300001QR, distinta de la que consta en los documentos técnicos aportados y correspondiente a una finca de 1029 metros cuadrados, tampoco coincidente con la finca registral, de modo que no existe identidad entre ambas que pueda disipar las dudas.

Para entender cumplido el requisito previsto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, relativos a la incorporación de las coordenadas de la edificación, es preciso que se aporte un plano georreferenciado de la finca registral de modo que pueda comprobarse que la edificación está dentro de la misma.

En efecto el art. 202 de la Ley Hipotecaria establece que "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...". Asimismo la Resolución conjunta de fecha 26 de octubre de 2015, 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, que entre otras, en su artículo 6 dice: «En el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria». Se trata, como establece la resolución de la DGRN de 21 de septiembre de 2016, reiterada en otras como la de 13 de diciembre de 2018, de permitir que el registrador en su calificación compruebe si la edificación descrita en el título se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones –por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro–, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación. Dicha georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), pero no necesita ser aportada en formato GML. También será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquél.

Dicho plano georreferenciado de la finca puede ser una certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte la identidad con la finca registral (lo que no sucede en este caso) o bien una representación gráfica georreferenciada alternativa con los

requisitos previstos en la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Catastro de 23 de octubre de 2015 o un informe de validación catastral de dicha representación gráfica, de modo que se pueda adquirir la certeza de que las coordenadas de la obra están dentro de las correspondientes a la finca registral. Así resulta de los arts. 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, además de las citadas, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero, 2 de marzo y 30 de junio de 2017.

El cumplimiento de la 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. Para que 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 se contempla en el apartado octavo de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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.

Recuerdan las RDGRN de 28 de septiembre de 2016 y de 6 de febrero de 2017 que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en este 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 (la mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral, si 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 como incrementos superficiales o cambio de linderos (...).

La RDGRN de 6 de septiembre de 2016 estima fundadas las dudas que, además de ser inherentes a la falta de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, lo que dificulta o impide, como se ha dicho el análisis, comparación o calificación geométrica y espacial, resultan de la posibilidad de que las edificaciones declaradas pudieran estar ubicadas, aunque fuera en parte, en algunos de esos 215 metros cuadrados de diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales con las que se dice que se corresponde la finca. De la documentación gráfica incorporada a la escritura se desprendía que las edificaciones no estaban en el centro aproximado de las parcelas catastrales, lo que permitiría relajar en parte la preocupación de que pudieran invadir fincas o caminos colindantes, sino que la vivienda estaba situada en el extremo sur-este y el almacén en el mismo lindero este, datos estos que aumentan las dudas que justifican, en el presente caso, la exigencia de previa inscripción de la georreferenciación de la finca, con las debidas garantías legales de publicidad y notificaciones a terceros, conforme a alguno de los procedimientos hábiles para ello. Afirma la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la necesidad de que el ámbito

de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

En resumen, para poder acreditar que las edificaciones declaradas se encuentran, sin extralimitaciones, dentro de la finca Registral, dado que en este caso no se aporta ninguna referencia georreferenciada de la misma y que no se aprecia identidad entre dicha finca y la finca Catastral, es preciso aportar un plano georreferenciado de la finca Registral.

Este requisito resulta de especial relevancia en este caso puesto que según se describen las edificaciones en el informe técnico están en los vértices de la finca de modo que cualquier diferencia de superficie podría implicar que no se sitúan dentro de la finca registral. Resulta de interés en este sentido la Resolución de 29 de junio de 2017.

La Registradora que suscribe, teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerda suspender la inmatriculación [sic] de dicha finca por defecto subsanable.

La presente calificación negativa causa prórroga automática conforme al artículo 323 de la L.H.

Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Celanova, a cinco de febrero de dos mil diecinueve. Fdo. Doña María Alejandra Castaño Verde, Registradora interina de la Propiedad de Celanova (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso el día 20 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

- «A) Hechos.—(...).
- B) Fundamentos de Derecho.

En escritura autorizada por mí, Notario de Celanova, el día 17 de abril de 2017, número 934 de protocolo, se declaró que sobre determinada finca se estaban construyendo determinadas edificaciones (una casa y una piscina), y en dicha escritura ya se consignaron las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones. Dicha escritura se inscribió en el Registro de la Propiedad. En la reseñada acta 2555 se hizo constar la terminación de las dichas obras sin ninguna modificación. En la nota de calificación no se hace referencia alguna a que las coordenadas que constan en la reseñada acta no sean coincidentes con las que constan en la reseñada escritura, ni a que no sean coherentes "per se" con las edificaciones declaradas, no pudiendo el recurso pues versar sobre estas cuestiones, sino únicamente sobre la no acreditación de que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación estén dentro de la finca registral (326 LH).

En mi opinión, y dado que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales... (1 LH), y dado que consta inscrito que las dichas edificaciones se están construyendo sobre la dicha finca (y en la escritura de declaración de obra nueva en construcción constaban las coordenadas) el defecto no puede ser admitido.

A mayor abundamiento, nos hallamos ante una finca de más de mil metros cuadrados, las edificaciones ocupan menos de doscientos metros cuadrados, la finca es de reemplazo (plano oficial de concentración parcelaria), las diferencias con la parcela catastral no son relevantes (siendo fácil su identificación, sin perjuicio de un defecto de cabida no relevante), la edificación principal está realmente en el centro de la finca y la secundaria dista de sus lindes, el Registro dice que las edificaciones están dentro de la finca, el propietario dice lo mismo, el Arquitecto director de la obra lo certifica,... ¿Qué dudas razonables puede haber? La nota de calificación es contradictoria con las propias resoluciones que cita. Es evidente la correspondencia entre la finca registral, la parcela

catastral y el plano técnico; tanto en el plano catastral como en el plano técnico es evidente que las edificaciones están dentro de la finca. El principio de buena fe también nos debe llevar a pensar que el propietario (bajo la dirección del Arquitecto) no hizo las edificaciones ni en el camino ni en la finca del vecino.

Según la tesis de la Registradora, si la finca no está georreferenciada y la edificación no aparece dibujada "muy lejos" (¿cuánto de lejos?) de los linderos hay que georreferenciar la finca. Esta tesis es contraria a la doctrina de la DGRN. Pero la propia Registradora comete un mayor error: el plano del técnico le es suficiente para decir que las edificaciones están en los vértices de la finca, pero no le es suficiente para decir que están dentro de la finca, cuando se observa claramente que están dentro de la finca (y que la principal está realmente en el centro), es decir, divide la eficacia probatoria del certificado técnico a su antojo...

C) Solicitud.—Y solicita se admita este recurso y se ordene, si procede, la toma de razón del documento calificado en el Registro de la Propiedad».

IV

La registradora de la Propiedad interina de Celanova 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, 18, 38, 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 de marzo y 29 de marzo de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si es inscribible un acta de terminación de obra.

La registradora suspende su constancia registral señalando como único defecto que existen dudas de que la porción de suelo ocupada por la edificación identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica se ubique dentro de la finca registral.

El notario recurre alegando, en síntesis, que ya se hicieron constar las coordenadas de la edificación en la escritura de declaración de obra nueva que consta inscrita; que existe identidad de la finca con la parcela catastral y el plano de técnico aportado; que las edificaciones no se encuentran en los límites de la parcela; y que debe presumirse la buena fe del edificante.

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

– La finca registral 6.664 consta con una superficie de terreno de 12 áreas y 20 centiáreas.

– Se acompaña al título informe técnico en el que resultan las coordenadas de la edificación. Las coordenadas aportadas se ubican en una parcela catastral cuya superficie es 1.029 metros cuadrados, manifestando el recurrente que esta última se corresponde con la parcela que figura en el informe técnico.

– Las construcciones no se ubican en los límites de la parcela, según el informe técnico que se acompaña.

2. La cuestión central que se plantea en este expediente es la de si es posible la constancia registral de una finalización de obra nueva cuando la registradora expresa en su calificación dudas de que las coordenadas de la porción de suelo se ubiquen dentro de la finca registral.

Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo acerca 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 (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 de las actuaciones que correspondan, 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.

3. 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 aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

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 ocupada por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

En el caso de este expediente se aporta un plano de técnico en el que se indican las coordenadas de las edificaciones (casa y piscina) pero no las de la parcela. La registradora pone de manifiesto en su calificación, transcrita más arriba, las dudas acerca de que tales coordenadas puedan ubicarse en la finca registral, habida cuenta las diferencias descriptivas que resultan entre parcela catastral en que se sitúan (que según el recurrente coincide con la parcela del plano de técnico) y la finca registral.

En este punto debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10% con la parcela catastral en que se ubica, además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca ni aportarse la misma para su inscripción.

Y ello sin perjuicio de que de la documentación presentada no resulte que la edificación se sitúe en los límites de la parcela. Como es doctrina de esta Dirección General, 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 las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero y 21 de febrero de 2019.

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, 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. Por tanto, en tales casos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Tal y como ha señalado esta Dirección General, 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.

4. Plantea el recurrente la cuestión relativa a que las coordenadas de la edificación ya se aportaron en la escritura de declaración de obra nueva en construcción que fue inscrita anteriormente. No obstante, de los datos de este expediente no resulta que se hicieran constar en la inscripción de la declaración de obra nueva en construcción tales coordenadas, sin que sea objeto de este recurso el asiento ya practicado en tal forma (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), que se encuentra, además, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha considerado reiteradamente que la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, dado que se trata de una exigencia legal referida la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse

efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. Esto no obstante, debe aclararse que en el caso de aportarse al tiempo de la declaración de obra en construcción, deben hacerse constar igualmente en el asiento, lo que permite también calificar una posible extralimitación de la construcción proyectada o iniciada, sin perjuicio de las rectificaciones que procedan en caso de que al ejecutarse la edificación se produjesen modificaciones.

5. Finalmente, no pueden estimarse las alegaciones del recurrente referidas a una presunta buena fe del edificante al situar la edificación dentro de su parcela, ya que tal argumento queda fuera de los elementos fácticos y jurídicos que procede valorar en la calificación registral y en el ámbito del recurso contra la misma (artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria). Además, la efectiva ubicación en la finca registral o la existencia de una eventual extralimitación en la construcción es una cuestión que queda sujeta a calificación con independencia de la buena o mala fe del edificante en su proceder.

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

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

Madrid, 16 de mayo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.