

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10147** *Resolución de 12 de junio 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 de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

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

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 3 de enero de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 6 de protocolo, los titulares de la finca registral número 16.057 del término de Los Santos de Maimona, declararon la construcción de una nave almacén y una nave cochera.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinada y calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva, autorizada en Los Santos de Maimona, el tres de enero de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 6, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la inscripción en ella solicitada en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos.

Uno.—La escritura calificada fue presentada telemáticamente a las veinte horas y veintisiete minutos del día tres de enero de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 1.240 del Libro Diario 171. Aportada copia en soporte papel a las once horas y treinta minutos del día treinta y uno de enero de dos mil diecinueve.

Dos.—La escritura presentada documenta la declaración de obra nueva sobre la finca registral 16.057 de Los Santos de Maimona, de dos naves-cochera de una sola planta y de superficie construida 95 y 37 metros cuadrados, respectivamente.

Tres.—La escritura calificada ha sido debidamente presentada los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, habiendo sido autoliquidada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto.

#### Fundamentos de Derecho.

Primero.—La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el

artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad."

Segundo.—El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además de que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

Tercero.—La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter subsanable:

– Se suspende la inscripción de las construcciones declaradas en la escritura calificada, por no aportarse las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones de acuerdo con el criterio sentado por la DGRN en la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2.015, sobre interpretación y aplicación Ley 13/2.015, y no poder tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Sería necesario entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela. Resolución de la DGRN de seis de septiembre de dos mil dieciséis y veintisiete de julio de dos mil diecisiete.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho,  
Resuelvo:

Primero.—Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por el defecto de carácter subsanable anteriormente reseñado en el apartado tercero anterior al que me remito y doy por reproducidos en este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segunda.—Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a veintiuno de febrero del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 14 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. La calificación, como ha quedado dicho se basa en la diferencia existente entre la superficie registrada de la finca sobre la que se declara la obra nueva y la que resulta de la certificación catastral, añadiendo la nota de calificación que la constatación registral de tal exceso de cabida no es posible con la sola aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipoteca, añadiendo la nota que sería necesario instar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 o 201 de la ley Hipotecaria para hacer constar tal exceso de cabida.

Vemos pues que la única fundamentación legal de la nota (artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria) va referida a la imposibilidad de constatar un exceso de cabida superior al diez por ciento en base a la certificación catastral, constatación registral de exceso de cabida que no ha sido en ningún momento instada ni solicitada; dicho de otro modo, de la nota de calificación se desprendería la imposibilidad de inscribir ninguna declaración de obra nueva en fincas en las que exista tal discordancia de superficie, o la necesidad de promover el expediente del artículo 199 o el del 201 de la Ley Hipotecaria para la registración de excesos de cabida, como presupuesto necesario para la declaración de obra nueva; no existiendo desde luego ningún fundamento legal que ampare tal conclusión.

2. Como tiene reiterada la D.G.R.N., aun siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, 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; así 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 aquélla, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. 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.

3. El sorprendente razonamiento de la nota de calificación parece tener su origen en la necesidad de georreferenciar la finca sobre la que se declara la obra nueva; lo que exige la Ley es la georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación, no la georreferenciación de la finca en la que se ubica; si bien la D.G.R.N. ha resuelto que la georreferenciación de la parcela podrá solicitarse en caso de dudas fundadas; en el caso que nos ocupa, no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas, y en todo caso, la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; no se fundamenta ninguna duda para denegar la inscripción, ni puede en modo alguno deducirse ello de la mera discordancia de superficie de la finca entre Registro y Catastro, que por otro lado, para nada influye en el juicio sobre la corrección de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, que es, no olvidemos, el requisito que hay que cumplir.

4. En cuanto a las resoluciones que se citan en la calificación, la de 6 de septiembre de 2016 reconoce las dudas del registrador al respecto como razonables y fundadas, dudas que en el presente caso, no es que no se hayan razonado ni fundado, es que ni siquiera se han alegado; en cuanto a la de 27 de julio de 2017 no es en modo alguno aplicable al caso pues contempla el caso de que la superficie catastral es inferior

a la registral, y no solo eso, inferior también a la superficie de parcela ocupada por la obra nueva que se declara.

5. Más pertinente puede ser traer a colación la Resolución de 10 de abril de 2018, dictada en recurso interpuesto por este mismo Notario frente a calificación de la misma registradora. En esta Resolución se plantea la cuestión 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 delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. y a este respecto se refiere y analiza 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, y se reconoce que, cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, el análisis geométrico espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación, que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca, puede resultar difícil en ocasiones, 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, y por ello, 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. 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.

Igual que en el caso resuelto por la Resolución citada, en el presente no se ha solicitado la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador, y 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, ni puede considerarse implícita en el documento. En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 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 el presente caso, no puede hablarse de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, porque ni siquiera se alegan tales dudas, lo que se alega es la imposibilidad de registrar un exceso de cabida que nadie ha instado.

Para que el registrador pueda tener la certeza de que la porción de suelo determinada por las coordenadas de la edificación se encuentre 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; también el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece, tras la citada ley de reforma que "a efectos de

valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

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 esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación 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. Las dudas de identidad que puede albergar el registrador han de referirse a 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 resulta de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente.

Es muy clarificadora también la Resolución de 29 de marzo de 2017, en esta resolución, si bien se afirma que 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 ésta, la calificación se limitaba, como en el caso que nos ocupa, a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas, que se señala como defecto que impide la coordinación gráfica, pero que no puede justificar por sí las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. Además, dicha coordinación gráfica no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación. 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).

6. Bastaría desde luego con lo argumentado hasta ahora para revocar la calificación impugnada, pero es que además, en el presente caso, para evitar "a priori" que puedan surgir dudas y con carácter previo, ante la sola posibilidad de que tales dudas pudieran surgir, incorpora la escritura una certificación municipal que acredita la correspondencia de la finca registral con la parcela catastral.

En consecuencia, en el presente caso, no habiendo sido alegadas ni por tanto fundadas supuestas dudas que justifiquen, no ya la necesidad de previa



georreferenciación de la parcela que resulta de la certificación catastral incorporada, sino la necesidad de tramitar con carácter previo un expediente de rectificación de superficie, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo de y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero y 23 de abril de 2019.

1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una declaración de obra nueva finalizada, en concreto, de dos naves destinadas a cochera y almacén respectivamente, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada, es requisito también que con carácter previo se solicite expresamente la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca en la que se ubica dicha construcción, la cual se incorpora al título.

La registradora, en su calificación, señala como defecto que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la finca sobre la que se declaran las construcciones, y que no pueden tomarse las mismas de la certificación catastral aportada, al referirse estas a una porción de terreno de 197 metros cuadrados, existiendo por tanto, respecto de la finca registral, un exceso de cabida de 29 metros cuadrados, superior al 10% de la cabida registrada, y cuya constatación registral no es posible con la sola aportación de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, según lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria. Entiende que a su juicio sería necesario «entablar cualquiera de los procedimientos de los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, para hacer constar el exceso de cabida y las coordenadas georreferenciadas de la parcela».

El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que en la declaración de obra nueva la Ley no exige la previa georreferenciación de la finca; que no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas; que la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; y que no se ha solicitado la georreferenciación ni la rectificación de descripción de la finca, solicitud que no puede entenderse implícita en el documento.

2. La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

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, según 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 ocupado 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.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, 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, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero 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, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

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.

4. Sin embargo, en el caso de este expediente la nota de calificación únicamente afirma que es precisa la constatación de un exceso de cabida y que ésta no puede llevarse a efecto en base al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria al superar el 10% de la inscrita, añadiendo que debe procederse conforme a lo previsto o bien en el artículo 199 o bien en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria. Este argumento no puede mantenerse, en primer lugar, porque no expresa ningún motivo para justificar las dudas de extralimitación de las nuevas construcciones (nave almacén y nave cochera) respecto de la finca en la que se ubica, como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de dicha construcción respecto de los linderos de la finca —estando situada además en los límites de la parcela— (cfr. Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019).

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

5. Finalmente no pueden compartirse los argumentos del recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica.

En primer lugar, consta en la escritura que la finca «tiene una superficie, según el título de ciento sesenta y ocho metros cuadrados (168 m<sup>2</sup>), y de ciento noventa y siete metros cuadrados (197 m<sup>2</sup>) según la certificación catastral». Por lo tanto, no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca (incluso resaltada en mayúsculas), sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma. Debe recordarse que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Por tanto, la rectificación descriptiva que refleja el título está sujeta a la calificación del registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12 de enero de 2012 y 2 de junio de 2017).

En segundo lugar, la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo, constanding además de forma expresa que «la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente». Así el punto segundo letra a de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá 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».



Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 12 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.