

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10518 *Resolución de 17 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 acta de finalización de obra.*

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 acta de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 24 de enero de 2019 ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, con el número 50 de protocolo, los titulares de la finca registral número 14.728 del término de Los Santos de Maimona manifestaron que la construcción de una vivienda unifamiliar declarada sobre la referida finca se encontraba totalmente finalizada.

II

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

«Examinada y calificada la precedente Acta de Finalización de Obra, autorizada en Los Santos de Maimona, el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, ante el Notario de dicha ciudad don Carlos Duro Fernández, protocolo 50, 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 diecinueve horas y cincuenta y seis minutos del día veinticuatro de enero de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 92 del libro Diario 172. Aportada copia en soporte papel a las doce horas y treinta minutos del día uno de febrero de dos mil diecinueve.

Dos. El acta presentada documenta la finalización de la obra de una vivienda unifamiliar declarada sobre la finca registral 14.728 de Los Santos de Maimona.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante 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. El acta de finalización de obras presentada adolece de los siguientes defectos de carácter subsanable:

– El CD que se acompaña que contiene el libro edificio, “no resulta autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Resolución Conjunta entre la Dirección General del Catastro y la DGRN, de veintinueve de octubre de dos mil quince, que expresamente dispone: “fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, conforme a lo previsto en la presente resolución, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente”.

Además, dicho libro resulta incompleto, al no contener ni el proyecto y modificaciones posteriores si las hubiese [sic], ni el manual de uso y mantenimiento. Según la disposición adicional segunda antes transcrita, dicho libro debe de tener el contenido determinado por el artículo 7 LOE, que expresamente señala “Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio”.

– El plano de coordenadas georreferenciadas de la superficie de parcela ocupada por la edificación que se incorpora no expedifica [sic] la metodología utilizada y adolece de la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de la DGRN y la Dirección General de Catastro antes reseñada, según el número 2 del apartado séptimo de la citada Resolución.

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

Resuelvo:

Primero. Suspender la práctica de la inscripción pretendida, por los defectos de carácter subsanable anteriormente reseñados 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 podrá (...)

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

Presentado el título nuevamente en el Registro de la Propiedad de Zafra acompañado de documentación complementaria, fue objeto de nueva calificación en los siguientes términos:

«Presentada de nuevo en esta oficina el acta de finalización de obra adjunta, que motivó nota de suspensión de la inscripción de fecha 22 de febrero de 2.019, acompañada de un nuevo CD titulado “Libro de Edificio”, se reitera la citada nota de calificación al recogerse en el CD presentado, 7 archivos diferentes (Proyecto completo, varios documentos, certificación final de obra, descripción de reformas, fachadas, libro del edificio completo, manual de uso y mantenimiento, planos reformados durante obras y superficie de parcela ocupada), cuando según la Disposición Adicional Segunda de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Catastro y la DGRN de 29 de octubre de 2.015, se remite en cuanto a su contenido al artículo 7 LOE, del que se desprende que comprenda el proyecto y sus modificaciones si las hubiere, acta de recepción, relación de agentes intervinientes en el proceso de edificación [sic], así como las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones. Este contenido del libro Edificio debe constar y presentarse [sic] en el Registro, en soporte informático formato PDF, en un único archivo. Además, no aparece autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente. Disposición Adicional Segunda de la citada Resolución conjunta. Artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y artículo 7 Ley Ordenación de la Edificación.

A la vista de los [sic] expuesto no puede entenderse subsanado el primer defecto de la citada nota de suspensión, manteniéndose, además el segundo de los defectos invocados en dicha nota y respecto del que no se hace rectificación alguna.

La reiteración de esta nota de suspensión no implica nueva prórroga del asiento de presentación que causó la escritura calificada.

Zafra, a ocho de marzo del año dos mil diecinueve (firma ilegible).—La registradora 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 18 de marzo de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«— En cuanto al primero de los defectos alegados en la segunda nota de calificación, que el “CD” presentado contiene siete archivos diferentes: obsérvese que en ningún caso, como sí se hacía constar en la primera nota, se está alegando resultar incompleto, sino que se alega como defecto el contener el soporte informático presentado 7 archivos diferentes, añadiendo la nota que el libro del edificio debe constar y presentarse en “un

único archivo”. No encontramos fundamento legal alguno a dicha exigencia, contrario a toda lógica; el libro del edificio tiene contenido diverso que, en soporte informático, puede ser ordenado y clasificado en distintos archivos o carpetas, de igual modo que en soporte papel irá ordenado y clasificado en distintos documentos o capítulos; incluso la propia L.O.E. reconoce que esto puede o debe ser así, pues, al señalar cual ha de ser su contenido, establece que comprenderá el proyecto, en su caso con las modificaciones aprobadas, y que a dicha documentación se adjuntará el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes intervinientes y las instrucciones de uso y mantenimiento, es decir, el libro del edificio está formado por distintos documentos, aunque todos ellos formen una unidad, y por ende, ha de depositarse en el Registro en un único soporte o “CD” que, no obstante podrá integrar o comprender distintos archivos correspondientes a cada uno de los documentos que lo integran. Reiteramos pues la falta de apoyo legal alguno a la exigencia de que el libro del edificio contenido en el soporte informático o “CD” que se deposita en el Registro deba contener un solo archivo.

– En cuanto al segundo de los defectos alegados en la primera nota y reiterado en la segunda, es decir, la no especificación por el técnico autor del plano de coordenadas de la metodología utilizada y la falta de declaración responsable del técnico de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de la D.G.R.N. y la Dirección general de Catastro de 29 de octubre de 2015, lo basa la nota en el número 2 del apartado Séptimo de la citada resolución.

Dicho apartado Séptimo regula los requisitos que ha de reunir la “representación gráfica alternativa” cuando legalmente proceda su incorporación al folio real, requisitos cuyo cumplimiento podrá acreditarse aportando representación gráfica suscrita por técnico competente, que es la que contempla y regula el número 2 de este apartado, representación gráfica aprobada por la autoridad correspondiente, que es la que contempla y regula el número 3, o representación gráfica obtenida mediante digitalización de la cartografía catastral, que es la que contempla y regula el número 4. Es decir, la nota de calificación está exigiendo para la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación objeto de declaración de obra nueva (artículo 202 de la Ley Hipotecaria), a la que se refiere el apartado Sexto de la Resolución citada, los requisitos del apartado Séptimo referentes a la incorporación al folio real de la representación gráfica alternativa de fincas, o dicho de otro modo, está exigiendo para las declaraciones de obra nueva o actas de fin de obra los requisitos exigibles a las inmatriculaciones, parcelaciones, segregaciones, divisiones agregaciones o agrupaciones, confundiendo la exigencia de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, con la incorporación al folio real de la representación gráfica de las fincas en los supuestos antes indicados.

Es reiteradísima ya la doctrina de la DGRN de que las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, y de que 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; desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando 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), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML; 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 aquella, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 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.

En el mismo sentido la resolución D.G.R.N de 9 de enero de 2017 establece que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de la obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, no conteniendo el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas, lo que ha llevado a la Dirección General a interpretar de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro.

Es de todo modo improcedente exigir para la georreferenciación de la superficie de parcela ocupada por las obras nuevas declaradas los requisitos aplicables a las representaciones gráficas alternativas suscritas por técnicos para los casos en que la representación gráfica de la finca deba inscribirse o incorporarse al folio real, esto es, inmatriculaciones, reparcelaciones, segregaciones, divisiones, agregaciones, agrupaciones, expropiaciones y deslindes que determinen una reordenación de los terrenos (artículo 9 de la Ley Hipotecaria).»

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 3, 9, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero de 2012, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio, 8 y 21 de septiembre de 2016, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 6, 17 de febrero y 22 de febrero, 2, y 29 de marzo y 3 y 10 de abril de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la constancia registral de un acta de finalización de obra.

La registradora opone como defectos que el libro del edificio aportado no resulta autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente; que en el mismo figuran varios ficheros informáticos, debiendo a su juicio constar uno solo; y que respecto a las coordenadas georreferenciadas de la superficie de parcela ocupada por la edificación no consta la metodología utilizada y carece de la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en el punto séptimo de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no existe fundamento legal alguno para exigir que el libro del edificio conste en un único fichero y que, en cuanto a las coordenadas de la porción de suelo ocupada, no resulta aplicable lo previsto en el punto séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro, invocando al efecto la doctrina de esta Dirección General acerca de

los requisitos técnicos que debe reunir la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

2. En relación con los defectos relativos al libro del edificio, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su párrafo tercero señala 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».

Con base en este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

La Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; se refiere en su disposición adicional segunda al formato informático del libro del edificio, estableciendo que, «a fin de facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente».

En el caso de este expediente la registradora opone dos defectos de carácter formal respecto al libro del edificio aportado, basándose en la dicción de esta disposición adicional segunda transcrita. Así considera que el libro del edificio debe aportarse en un único fichero informático y no en varios y que no consta que esté autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

En primer lugar, en cuanto a la exigibilidad de que el libro del edificio conste en un único fichero informático, deben estimarse las alegaciones del notario recurrente, pues no existe disposición legal alguna que imponga esta exigencia formal, sin que la misma pueda deducirse del tenor de la resolución antes transcrita, más aún cuando la misma se remite al artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De este precepto resulta que dicho libro del edificio se integra de una documentación diversa: «Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos. A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación. Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

El libro del edificio, por tanto, se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

Por tanto, del propio precepto regulador del libro del edificio se deduce que el mismo no es un único documento, sino la suma de varios, lo que justifica de modo evidente la posibilidad de que figure en varios ficheros informáticos, debiendo revocarse el defecto señalado.

3. En cuanto a la autenticación del libro del edificio a la que se refiere la registradora en su calificación, con base en la citada disposición adicional segunda de la Resolución Conjunta, la misma se refiere a que puede realizarse mediante firma electrónica o «por otro medio fehaciente». La exigencia contenida en esta disposición no debe interpretarse de modo que se considere impuesta una exigencia de titulación pública para el depósito de un conjunto de documentación que es de índole eminentemente privada y que, además, no es elaborada por el promotor a quien la citada disposición exige la autenticación. Por ello tal expresión debe interpretarse en el sentido de que es el promotor, a quien, conforme al artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación se le ha entregado el libro y corresponde su custodia, el que debe presentarlo para su depósito en el Registro de la Propiedad, bastando para ello que se encuentre suscrito con firma electrónica o por otro medio fehaciente, que bien puede ser, por ejemplo, una instancia al tiempo de entregar el libro con firma legitimada notarialmente o firmada o ratificada ante el registrador.

En el caso de este expediente, debe considerarse cumplida suficientemente esta exigencia, considerando las circunstancias de que se ha autorizado un acta notarial en el que han comparecido los promotores de una vivienda unifamiliar, constandingo incorporado en la misma certificado de técnico que certifica de forma expresa que el libro del edificio se ha entregado al promotor y esta acta notarial junto con el libro se ha presentado por el mismo notario autorizante en el Registro de la Propiedad.

4. Procede analizar el defecto relativo a las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. En concreto opone la registradora que no consta la metodología utilizada ni la declaración del técnico suscriptor, bajo su responsabilidad, de haber ejecutado el trabajo cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en el punto séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General de Catastro.

Tal y como afirma el notario recurrente, es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») acerca de las exigencias técnicas que deben cumplirse en la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por una edificación. Así, se ha señalado en repetidas ocasiones que «aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones “antiguas” o aparentemente “prescritas”, también es cierto 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.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando 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), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente 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. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto

sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

Por tanto, de la doctrina reiterada de este Centro Directivo puede apreciarse que se viene considerando expresamente excluido el formato que figura en el punto séptimo de la meritada Resolución Conjunta. Dicho punto séptimo, además, se enuncia como «Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad». De este enunciado ya se deduce que los requisitos que recoge tal punto se refieren a la representación gráfica alternativa de fincas, tratándose, por tanto de un supuesto diferenciado de la aportación de coordenadas de la porción de suelo ocupada por una edificación.

En el caso de este recurso, constando en el acta presentada el listado de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación cuya finalización pretende hacerse constar, queda debidamente cumplida la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco pueden tenerse en cuenta las consideraciones de la registradora en su informe acerca de que se ha omitido la expresión del sistema de referencia utilizado. En primer lugar porque es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017). En segundo lugar, esta omisión resulta irrelevante, pues la simple comprobación por la registradora de la ubicación de las coordenadas aportadas y su congruencia con la descripción de la finca y de la edificación en el título le permiten fácilmente deducir que el sistema de referencia adoptado es ETRS89.

Por todo ello el recurso debe ser estimado también en este punto.

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