

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19271** *Resolución de 10 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Hibernón Ferrando López, notario de Vilanova i la Geltrú, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú número 2, don Edgar José Cascón Blanco, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura, otorgada el día 21 de junio de 2021 ante el notario de Vilanova i la Geltrú, don Andrés Hibernón Ferrando López, con el número 699 de protocolo, doña M. A. R. L., como titular de la finca registral número 12.337 del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, declaraba que, sobre la misma, se había construido una vivienda unifamiliar.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

Primero. Con fecha 21/06/2021 se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Vilanova i la Geltrú, escritura autorizada por el Notario de Vilanova i La Geltrú don Andrés Hibernón Ferrando López, el 21/06/2021, protocolo 699/2021, en la que M. A. R. L. declara la obra nueva construida sobre la finca 12337 de esta demarcación registral. Dicho documento causó el asiento de presentación número 767 del diario 30.

Tercero [sic]. Se acompaña certificación técnica de la que resultan las coordenadas de ocupación de parcela de la edificación, con una planta total de 58,53 m2. Una vez comprobadas dichas coordenadas, resulta que la vivienda delimita con dos fincas colindantes.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 9, 18 y 202 de la LH y resolución de la DGSJFP de fecha 30 de mayo 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 la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique..”

Segundo. Artículos 203, 204 y 205 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre.

Tercero. Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

No es posible calificar que las coordenadas de ocupación de la edificación aportadas se encuentran dentro del perímetro de la finca registral, por lo que se requiere, a estos efectos, la previa inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la parcela.

Por todo ello, resuelvo suspender la inscripción solicitada por los expresados hechos y fundamentos de Derecho.

Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante y al Notario autorizante del documento, de conformidad con los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Edgar José Cascón Blanco registrador/a de Registro Propiedad de Lloret de Mar 1 [sic] a día veintisiete de julio del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Hibernón Ferrando López, notario de Vilanova i la Geltrú, interpuso recurso el día 13 de agosto de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Vulneración de la doctrina establecida por la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 8 de febrero de 2016 (BOE 10 de marzo 2016). Dicha resolución resuelve expresamente esta misma cuestión sentando el criterio interpretativo respecto del 202 LH que “Una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, (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...”

2. Efectivamente, cuando el registrador tenga dudas fundadas de si la construcción se alza íntegramente sobre la finca registral o excede de ella puede solicitar las coordenadas georreferenciadas de la parcela a fin de evitar una construcción declarada total o parcialmente sobre una finca registral distinta. Pero para ello es necesario que el Registrador albergue dudas fundadas sobre dicho extremo, y así lo fundamente y motive adecuadamente. Exigencia de motivación que reiteradamente exige la Dirección General en las calificaciones registrales.

3. Tal y como se expone en la nota de calificación en el apartado hechos “una vez comprobadas dichas coordenadas, resulta que la vivienda delimita con dos fincas registrales” lo que se tiene que suponer hace llevar al registrador a dudar respecto a una posible extralimitación de la construcción, lo que genera una doble consecuencia:

– Por un lado, la inconsistencia de que si la edificación delimita con dos fincas registrales, como dice la nota, la edificación, ya no invade otras fincas registrales puesto que la edificación está delimitada por las mismas.

– y por otro lado, la calificación adolece de falta de motivación. No se aprecia el porqué, por el hecho de que la edificación delimite con dos fincas registrales (ignorándose el procedimiento para llegar a esta conclusión por parte del registrador en la medida en que no se ha hecho constar en la calificación) este hecho sea suficiente para hacer generar una duda fundada de la extralimitación de la edificación respecto de

la parcela ocupada, lo que no se ha justificado en modo alguno, de la misma forma que no se ha hecho constar la justificación de cómo y porqué el registrador llega a la conclusión de la delimitación de la construcción con otras dos fincas registrales, lo que, al parecer, es el fundamento de su calificación negativa.»

#### IV

El registrador de la Propiedad accidental de Vilanova i la Geltrú número 2 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2016 y 4 de enero de, 21 de febrero, 23 de abril y 14 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 16 de junio de 2020 y 25 de febrero y 24 de marzo de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad, al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

El registrador suspende la inscripción afirmando que, una vez comprobadas las coordenadas, «resulta que la vivienda delimita con dos fincas colindantes» por lo que «no es posible calificar que las coordenadas de ocupación de la edificación aportadas se encuentran dentro del perímetro de la finca registral, por lo que se requiere, a estos efectos, la previa inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la parcela».

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que, si la edificación delimita con dos fincas registrales, como dice la nota, ya no invade otras fincas registrales puesto que la edificación está delimitada por las mismas; y que, por otro lado, la calificación adolece de falta de motivación ya que no se justifica por qué, por el hecho de que la edificación delimite con dos fincas registrales, ello genera una duda fundada de extralimitación de la edificación respecto de la parcela ocupada.

2. Se plantea una vez más 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 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 del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se lleven a cabo actuaciones especiales 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, tal y como ha sucedido en el caso que nos ocupa.

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.

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, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 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, tal y como prevén los

artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales supuestos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

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

4. Aunque en el caso de este expediente en la nota de calificación solamente se indica lacónicamente que «la vivienda delimita con dos fincas colindantes», lo cierto es que conforme a la doctrina anteriormente expuesta ello supone que las coordenadas de la edificación se ubican en los límites de la parcela (lo que resulta también del título calificado), lo que justifica las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral, al no constar previamente georreferenciada dicha finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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, 10 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.