

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13388 *Resolución de 3 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villena a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre determinada finca registral.*

En el recurso interpuesto por don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre determinada finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 24 de octubre de 2024 ante el notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, con el número 2.350 de protocolo, se solicitaba la inscripción del derecho de superficie que se constituía sobre parte de la finca registral número 23.405 del Registro de la Propiedad de Villena, según resultaba del título, incorporándose planos georreferenciados de las concretas porciones sobre las que se constituía el referido derecho referidos a las parcelas catastrales cuya correspondencia con la finca objeto del título se afirmaba.

II

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

«Entrada n.º 6917 del año 2024.
Asiento n.º 1629 Diario 2024.
Presentada el 24/10/2024 a las 14:32:57.
Presentante: Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU.
Protocolo/Procedimiento n.º 2340/2024 de 23/10/2024.
Notario/ Juzgado: Enrique Sacristán Crisanti.

El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la práctica del asiento solicitado con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos:

En el título calificado, el cual se indican sus datos al inicio, se hace constar que la finca registral 23405 de Villena se corresponde con las parcelas 27 y 28 del polígono 28, referencias catastrales 03140A028000270000WD y 03140A028000280000WX.

De la descripción literaria de la citada finca se desprende que en la misma existe una edificación, no constando la misma dentro de las citadas referencias catastrales.

Por todo ello no existe identidad entre la base gráfica que se desprende de las citadas referencias catastrales y la descripción literaria dada de la finca en el documento presentado.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con los artículos 9 y 10 de Ley Hipotecaria, en su nueva en su nueva redacción introducida por el artículo primero de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por decreto de 8 de febrero de 1.946, del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1./2004 [sic] de 5 de marzo y la resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Catastro.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º L.H.–

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Adoración Madrid García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villena a día cinco de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», interpuso recurso el día 4 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito, siguiendo instrucciones expresas de mi representada, entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, respetuosamente y en escritos términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

I. Calificación que se recurre.

Que, con fecha 6 de febrero de 2025 me ha sido notificada la nota de calificación desfavorable emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villena (Alicante) Asiento n.º: 1.629 Diario: 2024, respecto de la solicitud de inscripción de la Escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 24 de octubre de 2.024 ante el Notario de Villena D. Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.343 de orden de su protocolo (...).

II. Hechos y fundamentos de Derecho de la calificación recurrida.

1. El documento presentado para su inscripción y que ha sido objeto de calificación por parte de la Sra. Registradora ha sido la citada escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 24 de octubre de 2024 ante el Notario de Villena don Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.350 de orden de su protocolo (Asiento n.º: 1.650 Diario: 2024), en virtud de la cual los comparecientes, Don L. S. L. como Propietario Concedente y la mercantil Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.L.U., como Superficialia, constituyen un derecho de superficie sobre la finca objeto de la escritura.

2. Se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en la Nota de Calificación recurrida, por cuanto, únicamente se dispone de manera literal en la misma:

“En el título calificado, el cual se indican sus datos al inicio, se hace constar que la finca registral 23.405 de Villena se corresponde con las parcelas 27 y 28 del polígono 28, referencias catastrales 03140A028000270000WD y 03140A028000280000WX.

De la descripción literaria de la citada finca se desprende que en la misma existe una edificación, no constando la misma dentro de las citadas referencias catastrales.

Por todo ello no existe identidad entre la base gráfica que se desprende de las citadas referencias catastrales la descripción literaria dada de la inca en el documento presentado.”

3. El Acuerdo de Calificación, basa su negativa a la inscripción únicamente en que el hecho de derecho de que existe una discrepancia entre la realidad registral (realidad jurídica en base a la cual se describe la finca en la escritura calificada) y la realidad catastral.

4. Considerando esta parte, dicho sea en estrictos términos de defensa, que los argumentos esgrimidos en el referido Acuerdo de Calificación recurrido no son aplicables al presente caso, por cuanto su justificación jurídica, en atención a la fundamentación jurídica material que se expondrá, esta Dirección General deberá estimar el presente recurso, dictando resolución que ordene practicar la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

I. Jurídicos procesales:

i) Competencia: Resulta competente la Dirección General De Seguridad Jurídica y Fe Pública, al amparo de lo dispuesto en el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

ii) Legitimación: La legitimación del recurrente resulta del artículo 325 apartado a) de la Ley Hipotecaria, por su condición de persona jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

iii) Objeto, plazo y requisitos del recurso: El objeto del recurso, según señala expresamente el artículo 326 de la LH, lo constituye exclusivamente las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

Del mismo modo, esta parte ha interpuesto el Recurso dentro del plazo legalmente establecido para ello, así como ha dado cumplimiento a los requisitos que debe expresar aquel.

II. Jurídico materiales:

Primero.—Que en la Escritura de Constitución Derecho Real de Superficie objeto de inscripción, se identifica la finca conforme a su descripción registral, esto es, conforme a la realidad jurídica y se adjuntan como anexos los planos y la tabla de coordenadas, que delimitan de forma adecuada y más que suficiente, la superficie objeto de derecho real de superficie, por cuanto se describe el detalle de la zona de la Finca registral descrita sobre la que se concede el derecho de superficie con coordenadas UTM.

Así, la información contenida en el Registro de la Propiedad, que es la que se recoge en la Escritura calificada, sirve para acreditar la realidad jurídica de una finca registral, y tiene presunción de veracidad. Concretamente, acredita la propiedad, las limitaciones que le afectan y las cargas y gravámenes que existen sobre el inmueble.

Es habitual la falta de coincidencia de algún dato entre esta realidad jurídica y la realidad catastral. Estas discrepancias suelen darse en datos de los metros, la volumetría o los linderos, sobre todo si nos encontramos ante fincas y edificios antiguos. Si bien, esta discrepancia no desvirtúa la realidad jurídica acreditada mediante la nota simple y las dos certificaciones catastrales aportadas a la Escritura calificada. Esto es, que don L. S. L., Propietario concedente del derecho de superficie, es titular del 100 % del pleno dominio de la Finca registral 23.405 (finca registral que se describe en la Escritura conforme a su descripción registral y sobre la que se otorga el derecho de superficie), así como titular catastral de la Parcelas 27 y 28 del Polígono 28. En consecuencia, queda perfectamente determinada en la Escritura calificada la Finca sobre la que se otorga el derecho de superficie.

Por otro lado, se adjuntan como anexos los planos y la tabla de coordenadas, que delimitan de forma adecuada y más que suficiente, la superficie objeto de derecho real de superficie, por cuanto se describe el detalle de la zona de la Finca registral descrita sobre la que se concede el derecho de superficie con coordenadas UTM.

Reiterando la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en supuestos idénticos al que nos ocupa, sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre arte de una finca registral así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho.

La Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 28 de noviembre de 2019 afirmó que “tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1.994, 3 de abril de 2022 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva el todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. Artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1.582 del Código Civil y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. Artículos 1261 y 1.273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)”.

Como ya señalara la Resolución de 7 de septiembre de 2017 dado que se trata de una exigencia legal referida a 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. Tal y como señala el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas se refieren a la superficie ocupada por la edificación lo que debe entenderse en el sentido de que tiene que estar realmente ocupada, no meramente proyectada su ocupación. De otro modo, si la edificación no llegase a ejecutarse o se modificase a su terminación, el Registro publicaría una información errónea.”

El artículo 9 LH si exige la representación gráfica georreferenciada de la finca cuando se produzca la segregación de la finca, y el artículo 202 LH cuando se produzca la edificación en la finca. Ninguna de estas circunstancias se ha producido en nuestro supuesto particular, sino que, como decimos, simplemente se ha configurado un derecho de superficie susceptible de inscripción registral.

En el supuesto que nos ocupa, como ya hemos expuesto, la delimitación de la porción de la Finca registral 23.405 sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral. Así, dicho plano y la referida tabla de coordenadas utm forman parte instrumento público (cfr. Artículo 221 Reglamento Notarial), de modo que podrá el registrador trasladar su contenido a la inscripción en la medida de lo posible, en particular, en lo relativo al listado de coordenadas, de modo análogo a lo que sucede en las declaraciones de obra nueva, sin perjuicio de poder proceder a su tratamiento informático en la aplicación homologada para el tratamiento de representaciones gráficas o incluso el archivo de copia del plano en el legajo correspondiente.

A lo que cabe añadir que la Dirección General a la que nos dirigimos ya admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al caso que nos ocupa. Así, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 (reiterada en otras posteriores) afirmó que “la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiendo, procedimiento que, respetando las exigencias del sistema, pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el

contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al Registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos”.

En el caso que nos ocupa, insistimos, la grafía del plano resulta determinada por el listado de coordenadas que lo acompaña.

Y por lo que se refiere a la necesidad de aportar la previa georreferenciación de la Finca como se exige por la Registradora cuya calificación recurrimos, en primer lugar cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parque eólicos puede equipararse a la existencia de una parcelación, lo que justificaría -tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria- la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho.

Así, para que un determinado acto o negocio jurídico pueda equipararse a una parcelación de terrenos y provocar la aplicación de los mecanismos de defensa del ordenamiento jurídico para evitar la inscripción den [sic] el Registro de la Propiedad de divisiones que sean contrarias a lo establecido en la legislación reguladora del suelo, no basta la merca [sic] sospecha de que pudiera existir parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del actor o negocio jurídico en unca [sic] categoría que pudiera producir ese resultado. Al respecto, la doctrina del Centro Directivo al que nos dirigimos (Resolución de 10 de octubre de 2025 entre otras) afirma para el caso de venta de cuotas indivisas de fincas que su existencia no implica, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal ya que para ello es necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

En consecuencia, a la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística. Debiendo tenerse en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho.

Y sobre todo no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

En consecuencia de todo lo expuesto, no encontrándose la constitución del derecho de superficie entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la previa georreferenciación sólo será exigible cuando existan duda de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de superficie se ubique efectivamente en la finca registral.

En estos términos se manifestó la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a la que nos dirigimos, en supuesto idéntico al que nos ocupa, en Resolución de fecha 8 de octubre de 2021. Concluyendo la misma:

“6. En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en la nota de calificación.

Sin embargo, el registrador no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de la finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

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.

Por tanto, no estando justificadas tales dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto y el recurso debe estimarse”.

Por todo lo expuesto, debe acordarse la inscripción del derecho de superficie en los términos fijados en la Escritura de derecho de superficie, esto es, sobre la parte de la Finca Registral 23.405 de Villena determinada por las coordenadas utm incorporadas a dicha Escritura.

Por todo lo expuesto,

Solicito, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra el acuerdo de calificación negativa de fecha 5 de febrero de 2025 de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villena, notificada a esta parte con fecha 6 de febrero de 2025, a practicar la inscripción de la escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 24 de octubre de 2024 ante el Notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.350 de orden de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura».

IV

La registradora de la Propiedad en su informe señalaba que mantenía la calificación por existir dudas de identidad en cuanto a la delimitación del derecho de superficie, por constituirse el derecho sobre la parte de la finca registral 23.405, con una cabida inscrita de 165.288 metros cuadrados, resultando del título que la misma estaba conformada por las parcelas 27 y 28, ambas del polígono 28, las cuales arrojaban una superficie conjunta de 173.263 metros cuadrados, constituyéndose el referido derecho sobre una superficie, según resultaba de los planos georreferenciados que se incorporaban de 171.654 metros cuadrados; dándose la circunstancia, además, de que en el historial registral de la finca resultaba una edificación, la cual no estaba incluida en ninguna de las parcelas catastrales citadas, desconociéndose si la superficie ocupada por la misma quedaba incluida en el derecho de superficie. Y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2001, 19 de septiembre de 2002, 10 de octubre de 2005, 24 de septiembre de 2010, 29 de febrero, 2 de marzo, 7 de junio, 16 de julio, 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012, 21 de enero de 2014, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 y 12 de julio y 28 de septiembre de 2016, 3 de abril de 2017 y 4 de enero, 1 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 23 de octubre de 2024 ante el notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, protocolo número 2.350, que fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Villena el mismo día del otorgamiento, aportándose copia autorizada de la misma el siguiente día 3 de diciembre de 2024, causando el asiento de presentación número 1.629 del Diario 2024, se solicita la inscripción del derecho de superficie que se constituye sobre parte de la registral 23.405, según resulta del título, acompañándose plano georreferenciado de la porción de finca sobre la que se constituye el referido derecho.

La registradora suspende la inscripción del derecho de superficie constar en la descripción literaria de la finca una edificación no incluida en ninguna de las referencias catastrales cuya correspondencia con la finca se indica en el título, coligiendo de ello que no existe identidad en la representación gráfica catastral y la descripción literaria dada a la finca en el título calificado.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la porción de finca sobre las que se constituye el derecho de superficie están perfectamente identificadas en virtud de los planos georreferenciados que se incorporan al título; que la escritura recoge la información contenida en el Registro de la Propiedad, gozando de presunción de veracidad; que es habitual la falta de coincidencia de algún dato entre la realidad jurídica proclamada por el Registro y la que consta en la cartografía catastral, si bien ello no desvirtúa tal presunción de veracidad; que es posible la constitución de un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, delimitando la porción sobre la recae el referido derecho, sin necesidad de proceder a la previa segregación de la misma, según doctrina emanada de este Centro Directivo; que los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria exigen el primero la inscripción de la representación gráfica cuando se produzca la segregación de la finca y el segundo la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación cuando la misma se haya ejecutado y ninguna de estas circunstancias concurren en el supuesto de hecho; entiende que la constitución de un derecho de superficie no puede equipararse a un supuesto de parcelación, en que sí sería exigible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y, finalmente, que las dudas manifestadas por la registradora no se expresan de manera clara y suficiente en la nota de calificación, de tal forma que no se ha podido conocer con claridad cuáles son los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa su calificación.

2. En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)».

Y añade en su fundamento jurídico tercero que «en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento».

3. En el caso que nos ocupa la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico.

En nuestro caso, el propietario de la finca, concedente del derecho de superficie, ha delimitado la porción de la finca sobre la que se constituye el derecho mediante un listado de coordenadas y plano georreferenciado, que forma parte del título público presentado a inscripción, cumpliendo, por tanto, con las exigencias del principio de titulación pública.

Esta Dirección General ya ha admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al caso que nos ocupa. Así, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 (reiterada en otras posteriores) afirmó que «la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento, procedimiento que, respetando las exigencias del sistema, pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al Registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos».

4. La registradora, en su calificación, objeta que al constituirse el derecho de superficie sobre parte de la registral 23.405, y resultando de su descripción literaria la existencia de una edificación, que no está reflejada en la cartografía catastral, no es posible apreciar identidad entre la representación gráfica catastral que se incorpora y la finca sobre la que se constituye el derecho de superficie.

Manifiesta el recurrente que no estamos en este supuesto ante un caso de inscripción obligatoria de representación gráfica georreferenciada de los contemplados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parques eólicos puede equipararse a la existencia de una parcelación, lo que justificaría -tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria- la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho.

Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012) que el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas o terrenos para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos y en general siempre que pudiere surgir una «duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población» (cfr. artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Ahora bien, para que un determinado acto o negocio jurídico pueda equipararse a una parcelación de terrenos y provocar la aplicación de los mecanismos de defensa del ordenamiento jurídico para evitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de divisiones que sean contrarias a lo establecido en la legislación reguladora del suelo, no basta la mera sospecha de que pudiera existir una parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del acto o negocio jurídico en una categoría que pudiera producir ese resultado. Al respecto, la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2005, entre otras) afirma para el caso de venta de cuotas indivisas de fincas que su existencia no implica, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal ya que para ello es necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro

elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

A la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

5. Rechazada la posibilidad de que en la escritura objeto de presentación se contenga un negocio asimilado al de parcelación de terrenos, en cuanto a la exigencia de previa georreferenciación de la parcela procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable de forma análoga a este caso de constitución de un derecho sobre parte de finca delimitada por un listado de coordenadas.

No encontrándose la constitución del derecho de superficie entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, esta previa georreferenciación solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral.

Según afirma la doctrina de este Centro Directivo para la inscripción de obras nuevas, la razón de dicha exigencia estriba en que el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que la porción delimitada 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.

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 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.

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 las coordenadas aportadas en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si las mismas pueden 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 finca ocupada 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.

6. En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la constancia en la descripción registral de la finca de una edificación que no se refleja en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 27 y 28 del polígono 28, de lo que concluye que no es posible establecer la necesaria identidad entre éstas y aquélla.

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.

Sin embargo, las razones y motivos que justifican las dudas de identidad manifestadas por la registradora son señaladas en el informe emitido en defensa de la nota de calificación. A este respecto, debe recordarse que como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2020, las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. «Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso». Y «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, 17 de febrero y 3 de abril de 2017)».

7. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte

que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”».

8. En base a lo anterior, debemos señalar que la registral 23.405 consta con una cabida inscrita de 165.288 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una porción de la misma de 171.654 metros cuadrados, que se corresponden, según el plano georreferenciado que se incorpora al título, íntegramente con la parcela 28 del polígono 28 y parcialmente con la parcela 27 del mismo polígono, hallándose separadas ambas parcelas por un barranco, según resulta de la cartografía catastral.

Es evidente que resulta contradictorio con la descripción literaria de la finca que el derecho de superficie se constituya sobre una porción de territorio mayor que la que se encuentra comprendida dentro de los linderos de la finca que contienen la extensión superficial consignada en el Registro.

Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio, además de implicar una extralimitación de la futura edificación ejecutada en ejercicio del derecho constituido, que es precisamente lo que se quiere evitar mediante la incorporación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en las declaraciones de obra nueva, conforme a lo indicado en los anteriores fundamentos.

Es cierto que no constan incorporadas las referencias catastrales de las parcelas cuya correspondencia con la finca se afirma en el título y que de la descripción literaria de la finca resulta lo siguiente: «Y del edificio se le adjudica la llamada (...) entendiéndose por tal un cuerpo de edificio de unos treinta y tres metros de largo con una saliente de unos cuatro metros de fondo por unos cinco de ancho y otro cuerpo de edificio formando martillo de unos ocho metro de largo por cinco de ancho, con un corral rectangular de unos doce metros de largo por unos ocho y medio de ancho; tiene además un aljibe en su ejido adosado a su primera cuerpo de edificio y al del tercer lote que es de Don R. L. Y como ejido se le señala la tierra o ensanche inmediatos a la edificación comprendida dentro de las líneas siguientes: la determinada por la prolongación al Oeste de la pared posterior del edificio bodega hasta el bancale inmediato perteneciente al Doña M. L.; la determinada por la prolongación al este de la pared posterior divisoria de la casa del centro y vieja hasta el mojón fijado». Como resulta de la cartografía catastral, la parcela 27 es colindante con la parcela 53, también del polígono 28, que en escritura otorgada ante el mismo notario y en la misma fecha que la que es objeto de este expediente, protocolo número 2.340, se afirma su correspondencia parcial con la registral 23.408. Ahora bien, dentro de la citada parcela 53 se ubican una serie de edificaciones, las cuáles son diferentes de las contenidas en el protocolo anteriormente indicado, que arrojan una superficie construida, según Catastro de 296 metros cuadrados (referencia catastral número 0009002XH775S00001KY).

Por tanto, debe resolverse que no es inscribible el documento en cuanto a la registral 23.405, sin perjuicio de la posibilidad de lograr su inscripción previa rectificación de la descripción literaria de la extensión superficial de la finca y simultánea inscripción

de su representación gráfica georreferenciada a través de los procedimientos regulados en los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 3 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.