

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2089 *Resolución de 6 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Tauste, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de mayo de 2016 por el notario de Tauste, don Fermín Moreno Ayguadé, con el número 291 de protocolo, se documentó la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 21.046 del término de Tauste.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros Nota de calificación negativa relativa al despacho del documento presentado bajo el asiento 720 del Diario 114 de diecinueve de septiembre del año dos mil dieciséis. Protocolo n.º 291/2016 de 18/05/2016 de Fermín Moreno Ayguadé. Suspendida la inscripción de la precedente acta notarial de finalización de obra al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos La referida acta a efectos de hacer constar la modificación y finalización de la obra nueva declarada en construcción sobre la finca registral 21046 de las de Tauste, en virtud de la escritura otorgada en Tauste, ante quien fue su titular, doña Elisa Calzada Castaño el 18 de diciembre de 1997, n.º 1399 de protocolo, que motivó su inscripción 2.ª, fue objeto de una primera presentación el 18 de mayo de 2016, bajo el asiento 1464 del diario 113, que motivó la siguiente nota de defectos de fecha 8 de junio de 2016: Se suspende la constancia de la modificación y terminación, de la obra nueva, declarada sobre la, finca objeto de la precedente acta, registral 21046 de las del término municipal de Tauste, inscrita con una superficie de 2 hectáreas, 50 áreas y que ahora, sobre la base de la correspondencia de dicha finca, se manifiesta (sin que tales datos consten en el Registro de la Propiedad), con la subparcela d) de la parcela catastral 2 de las del polígono 16 del catastro de rústica, con referencia 50255A016000020000DY y sobre la base de ello se procede a rectificar la cabida de la finca, manifestándose ahora que tiene una superficie de 2 hectáreas 37 áreas y 70 centiáreas. Se hace además la manifestación de que el resto de la superficie de dicha parcela catastral, se corresponde con la finca 21047 de Tauste, que figura inscrita a nombre de terceros, en virtud de la escritura de compraventa que se menciona en el otorgamiento primero de la escritura, otorgada por el mismo Notario el 12 de marzo de 2015, n.º 226 de protocolo. En todo caso, deberá procederse con carácter previo, a la rectificación de cabida de dicha finca bien mediante la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o bien, en esta oficina registral mediante la tramitación del expediente registral, previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria, sobre la base de la representación gráfica catastral que efectivamente corresponda a la finca 21046, despejándose asilas dudas, no

sólo en cuanto a la identidad entre finca registral y la parcela catastral –el dato de la subparcela carece de la fiabilidad que se requiere a estos efectos–, sino también las relativas a que las porciones de suelo ocupadas por las edificaciones, ahora modificadas en cuanto a su descripción, respecto a la escritura inicial de declaración de obra nueva en construcción, se encuentran íntegramente comprendidas dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la cual ahora se declaran. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, deberá determinarse, la porción de suelo ocupada por cada una de las edificaciones sobre ella declaradas, mediante la indicación de sus coordenadas de referenciación geográfica. Artículos 28.4 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio; 9, 10, 199, 201 y 202 de la ley hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 13/ 2015 de 24 de junio; apartado 8.ª de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el 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. Posteriormente el Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en el artículo 19 bis de la ley hipotecaria, solicitó segunda calificación que por turno correspondió a la Registradora de la Propiedad de Daroca, la señora Amaia Naroa Precioso Aya, quien por nota de fecha 13 de julio de 2016 confirmó la anterior calificación con arreglo a los fundamentos de derecho en ella expresados. Ahora, la referida acta, vuelve a presentarse en la fecha y bajo el asiento de presentación arriba expresados, en unión de testimonio de fecha 15 de septiembre de 2016, de una diligencia de la misma fecha, en la que los comparecientes ponen de manifiesto el error cometido en la expresión de la superficie de la subparcela d) de la parcela 2 del polígono 16 del catastro de rústica de Tauste, con la que se dice se corresponde la finca 21046 de Tauste que es de 2 hectáreas 39 áreas y 70 centiáreas. A la vista de todos antecedentes procede sin embargo, calificar negativamente la precedente acta, suspendiéndose su inscripción con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho Se suspende la inscripción de la precedente acta, puesto que para poder registrar la declaración de la modificación y finalización de la obra nueva, declarada sobre la finca registral 21046 de las de Tauste, finca rústica, inscrita con una superficie de 2 hectáreas 50 áreas y 00 centiáreas en los términos que ahora resultan del otorgamiento primero de la precedente acta, deberá precederse previamente a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada correspondiente a dicha finca, de manera que queden inscritas su exacta delimitación geográfica y lista de coordenadas, pudiendo con ello eliminar cualquier duda sobre la efectiva e íntegra ubicación de las edificaciones ahora declaradas sobre la finca registral en cuestión. Actualmente, dicha finca 21046 de las de Tauste, se corresponde, según manifestación de sus propietarios con la subparcela d) de la parcela 2 del polígono 16 del catastro de rústica de Tauste, dato este que no resulta de su inscripción registral, con una superficie de 2 hectáreas 39 áreas y 70 centiáreas. Es por ello, que por corresponderse la finca registral en cuestión con una parte de la parcela catastral 50255A016000020000DY, deberá procederse como operación previa, a la aportación, para su posterior incorporación a la finca registral 21046 de las de Tauste, de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la misma, determinando la parte concreta de la actual parcela 2 del polígono 16, que debe imputarse a dicha finca registral, a través, bien de la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o ante esta oficina registral del expediente registral previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria para así despejar todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de las edificaciones declaradas, sobre la finca 21046, o bien sobre la finca 21047, respecto de la cual, si consta en su inscripción, su correspondencia con la parcela 25 del polígono 17 y con el resto de subparcelas –a, b y c– de la parcela 2 del polígono 16 y que figura inscrita a nombre de terceras personas. La representación gráfica georreferenciada alternativa que se aporte a estos efectos, deberá cumplir la totalidad de los requisitos que, en cuanto a su formato y contenido, preceptúa el apartado 7 de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y el 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. Una vez practicada, en su caso, por parte de la Dirección General del Catastro, las alteraciones correspondientes en la actual configuración de la parcela 2 del polígono 16 y creada, también en su caso, una nueva parcela catastral que se corresponda con la integridad de la finca 21046 de Tauste, se harán constar la referencia catastral y el hecho de haber quedado la finca coordinada con el Catastro, quedando con ello despejadas todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de dichas edificaciones, sobre la finca en cuestión dado que la certificación catastral a propósito del dato de las subparcelas solo ofrece el dato de su superficie y responde tan sólo a las diferentes clases de cultivo que se llevan a cabo en dicha parcela y no, como es lógico, el de los concretos límites de cada una de estas subparcelas. Por tanto, en cuanto a la porción de suelo ocupada por cada una de las edificaciones declaradas en el Otorgamiento 2.º de la escritura, la indicación de sus coordenadas de referenciación geográfica, habrá de resultar del anexo Geometría del Edificio, que en formato «gml», incorpore la certificación catastral descriptiva y gráfica de la nueva parcela que resulte de la contestación de la Dirección General del Catastro, dado que se ha optado por la vía prevista en los artículos 28.4 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, para la declaración e inscripción de la obra nueva declarada. Artículos 45 y 48 del texto refundido de aprobación del R.D.L 1/2004 de 5 de marzo de la ley del catastro inmobiliario; 9, 10, 199, 201 y 202 de la ley hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 13/2015 de 24 de junio; apartado 8.ª de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el 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. Recursos. Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Ejea de los Caballeros a día diez de octubre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Tauste, interpuso recurso el día 9 de noviembre de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Hechos. Respecto del documento calificado, Declaración de Obra Nueva Terminada, autorizada por el Notario recurrente el día 18 de mayo de 2016, número 291 fue emitida una primera nota de calificación el 6 de junio de 2016 (asiento 1464 del Diario 113 de 18 de mayo de 2016) en la que se lee bajo el apartado hechos que el objeto del documento es «...hacer constar la modificación y finalización de la obra nueva declarada sobre la finca registral 21046 de las de Tauste, en virtud de su inscripción 3.ª... practicada por escritura otorgada en esa Notaría ante quien fue su titular, la señora Elisa Calzada Castaño el 18 diciembre de 1997, nº 1399...». Y bajo el epígrafe Fundamentos de Derecho, párrafo primero indica que «...Se suspende la constancia de la modificación y terminación, de la obra nueva, declarada sobre la, finca objeto de la precedente acta, registral 21046 de las del término municipal de Tauste, inscrita con una superficie de 2 hectáreas, 50 áreas y que ahora, sobre la base de la correspondencia de dicha finca, se manifiesta (sin que tales datos consten en el Registro de la Propiedad), con la subparcela d) de la parcela catastral 2 de las del polígono 16 del catastro de rústica, manifestándose ahora que tiene una superficie de 2 hectáreas, 37 áreas y 90 centiáreas. Se hace además la manifestación de que el resto de la superficie de dicha parcela catastral, se corresponde con la finca 21047 de Tauste, que figura inscrita a nombre de terceros, en virtud de la escritura de compraventa que se menciona en el otorgamiento primero de la escritura, otorgada por el mismo Notario el 12 de marzo de 2015, n.º 226 de protocolo...». Solicitada calificación sustitutoria fue confirmada la nota el día 13 de julio de 2016 por la Registradora de la Propiedad de Daroca, doña Amaia Naroa Precioso Haya en términos que se dan por reproducidos. Y en la nota de 10 de octubre de 2016 (asiento 720 del Diario 114 de 19 de septiembre de 2016) se establece que se suspende la inscripción puesto que para poder registrar la declaración de modificación y finalización de la obra nueva declarada sobre la finca registral 21046 «...

deberá procederse previamente a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada correspondiente a dicha finca, de manera que queden inscritas su exacta delimitación geográfica y lista de coordenadas, pudiendo con ello eliminar cualquier duda sobre la efectiva e íntegra ubicación de las edificaciones ahora declaradas sobre la finca registral en cuestión...». Sigue diciendo el señor Registrador «...por corresponderse la finca registral en cuestión con una parte de la parcela catastral... deberá procederse como operación previa... a la aportación de la representación gráfica georreferenciada alternativa... para así despejar todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de las edificaciones declaradas, sobre la finca 21046, o bien sobre la finca 21047 respecto de la cual si consta en su inscripción, su correspondencia con la parcela 25 del polígono 17 y con el resto de las subparcelas –a, b y c– de la parcela 2 del polígono 16 y que figura inscrita a nombre de terceras personas...». Cuanto sigue exigiendo el señor Registrador conducirá al hecho de «...haber quedado la finca coordinada con el Catastro, quedando con ello despejadas todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de dichas edificaciones, sobre la finca en cuestión...». Se acompaña Testimonio de las notas de calificación, inicial, sustitutoria y recurrida y del título calificado. Fundamentos de Derecho. Primero. Omisión de dato esencial en la primera nota de calificación, a la vista de la recurrida.–Observa el Notario recurrente que en la nota de 10 de octubre explicita el Sr. Registrador un dato que, habiendo sido alegado en el título, no fue puesto de manifiesto en la primera nota de 8 de junio, por lo que pudo no ser considerado en la calificación sustitutoria instada. Dicho dato es el primero de los destacados en negrita «...finca 21047 respecto de la cual si consta en su inscripción, su correspondencia con la parcela 25 del polígono 17 y con el resto de las subparcelas –a, b y c– de la parcela 2 del polígono 16». En efecto, fue dicho en el título calificado en cuanto a la finca 21046: «...Que dicha finca registral se corresponde con la subparcela d) de la parcela 2 del polígono 16, de Tauste, cuyo paraje se conoce también como Guallar con Referencia Catastral 50255A016000020000DY...». Al tiempo que se puso de manifiesto que nos encontrábamos ante un simple ajuste superficial en cuanto la diferencia entre la catastral imputada y la registral era inferior al cinco por ciento. Y fue asimismo dicho en cuanto a la finca 21047: «...Hacen constar que de las subparcelas a), b) y c) fue tomada razón en el Registro de la Propiedad en relación con la finca inscrita al Tomo 1653, libro 239, folio 111, finca 21047, de Tauste y ello con ocasión del otorgamiento de la escritura autorizada por el Notario que suscribe el día 12 de marzo de 2015, número 226». Esto es no solo fue manifestado, como se indica en la nota primera, sino que de dicho dato, relativo a las tres subparcelas que son, según expresamente se reconoce, el resto de las de la parcela 2 del polígono 16, se hubo tomado razón en el Registro. Segundo.–Imperativa exigencia de georreferencia de la finca en su conjunto. Desconoce la nota impugnada el criterio que resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero 2016 que literalmente transcrita indica: «...4....para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental... será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, 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...». Lo mismo mantiene la Resolución de 19 de abril de 2016 que aclara además la fundamental diferencia entre los conceptos de coordinación y concordancia al indicar que no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación 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) tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca

coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior. Ello en relación con el segundo de los aspectos que han sido destacados en negrita en la exposición de hechos en el que a juicio de este Notario se da confusión entre uno y otro de los conceptos apuntados pues el resultado de dar cumplimiento a cuanto es pedido por el funcionario calificador llevaría a «...haber quedado la finca coordinada con el Catastro, quedando con ello despejadas todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de dichas edificaciones, sobre la finca en cuestión...». Tercero.—Sobre la alegación de duda y su falta de fundamentación. A no ser que se entienda que la reiteración en su cita, hasta tres veces, equivale a fundamentación entiende este Notario que no se da tal circunstancia y que la duda no se encuentra fundada. Se ha aportado con el documento la representación gráfica de las construcciones y la delimitación de coordenadas de la superficie ocupada, con clara visibilidad de su localización con lo que se hace necesario traer a colación lo que ha establecido el Centro Directivo en su Resolución de 28 de septiembre de 2016 que claramente ha venido a establecer que para la constancia registral de las coordenadas del suelo ocupado por la edificación (Art. 202 LH) no es ineludible la previa o simultánea constancia registral de las coordenadas perimetrales de la finca y que la falta de la georreferenciación de la parcela no es por sí misma causa de una duda fundada sobre la ubicación del edificio. De modo que, tal y como ha sido interpretada, puede ser sostenido que aunque la falta de georreferenciación de la parcela dificulte o imposibilite en ocasiones el análisis geométrico espacial, tal georreferenciación, ni constituye un requisito imprescindible cuya ausencia impida la georreferencia del suelo ocupado por la edificación, ni es causa automática de la duda fundada sobre la ubicación del edificio dentro de la parcela. Ello ha permitido sostener que cualquier duda que pueda albergar el registrador sobre la ubicación de la edificación en la parcela (y en general el juicio sobre la identidad de cualquier finca) ha de ser fundada, es decir, que no puede ser arbitraria ni discrecional, sino fundada en criterios objetivos y razonados (RR. DGRN 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). Indica esta Resolución, literalmente transcrita: «...En la calificación solo se afirma que la finca se corresponde con. la parcela catastral 1151 y además con parte de la parcela 135 de las del polígono 101 del Catastro de rústica, sin que esta mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas pueda justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación...» En el caso que da lugar a la nota ahora impugnada, resulta ya de los Libros del Registro: —La inicial declaración de obra sobre la finca registral 21046 pues es hecho admitido por el propio Registrador en cuanto se remite a la inscripción 3.ª.— Y la vinculación del resto de la superficie catastral, tal y como se explicita en la nota recurrida, con otra finca registral, la 21047. —Ha sido prestado en sendos documentos notariales, de 12 de marzo de 2015, número 226, y otro, de 18 de mayo de 2016, número 291, el consentimiento de todos quienes agotan el poder dispositivo sobre ambas, 21046 y 21047.— Ha sido aportada la delimitación de la superficie de suelo ocupada y sus coordenadas y resulta clara su localización, en todo caso distante del lindero de la finca, por lo que debe entenderse cumplido el requisito geométrico del que habla la Resolución de 8 de septiembre de 2016».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 8 y 19 de febrero, 19, 21 y 22 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 9 de enero de 2017.

1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una finalización de obra, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica la edificación.

Alega el recurrente que no están justificadas las dudas que expone el registrador para exigir la previa georreferenciación de la parcela.

2. Con carácter previo, es preciso hacer referencia a las observaciones del recurrente sobre una calificación realizada con anterioridad. En este sentido ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»).

3. Nos encontramos ante un supuesto muy similar al resuelto en la Resolución de 28 de septiembre de 2016, por lo que procede reiterar lo allí expuesto.

En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también (por los registradores al Catastro) las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, 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.

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 aquella. 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.

Además, 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.

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, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

4. Pero la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, 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 se señala en el fundamento anterior, 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 señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre 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 tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

5. En el supuesto de este expediente, las edificaciones declaradas y cuya constancia registral del fin de obra se solicita, aportando sus coordenadas UTM según geometría catastral, consisten en una nave de 1.650 metros cuadrados de superficie, una balsa de agua de 465 metros cuadrados y una balsa de purines de 704 metros cuadrados, con cinco depósitos de pienso de 3 metros cuadrados cada uno. Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie muy superior, de 2 hectáreas y 50 áreas según consta registralmente, manifestando ahora una cabida inferior de 2 hectáreas, 39 áreas y 70 centiáreas, coincidente con una subparcela catastral.

Pero como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, 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.

En el presente caso el registrador expresa en su nota de calificación que «para poder registrar la declaración de la modificación y finalización de la obra nueva, (...) deberá precederse previamente a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada correspondiente a dicha finca, de manera que queden inscritas su exacta delimitación geográfica y lista de coordenadas, pudiendo con ello eliminar cualquier duda sobre la efectiva e íntegra ubicación de las edificaciones ahora declaradas sobre la finca registral en cuestión».

En la calificación sólo se afirma que no consta registralmente la correspondencia de la finca 21046 del término de Tauste con la subparcela d) de la parcela 2 del polígono 16 del Catastro y que en la finca registral 21047 consta en su inscripción, su correspondencia con la parcela 25 del polígono 17 y con el resto de subparcelas –a, b y c– de la parcela 2 del polígono 16, figurando inscrita esta última a nombre de terceras personas.

Además se afirma que «una vez practicada, en su caso, por parte de la Dirección General del Catastro, las alteraciones correspondientes en la actual configuración de la parcela 2 del polígono 16 y creada, también en su caso, una nueva parcela catastral que se corresponda con la integridad de la finca 21046 de Tauste, se harán constar la referencia catastral y el hecho de haber quedado la finca coordinada con el Catastro, quedando con ello despejadas todas las dudas que en el momento actual se presentan en cuanto a la efectiva ubicación de dichas edificaciones, sobre la finca en cuestión».

Como ya tuvo ocasión de pronunciarse esta Dirección General en el caso de la Resolución de 28 de septiembre de 2016, la mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas no puede justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones descriptivas como incrementos superficiales o cambio de linderos. Más bien al contrario, se manifiesta una disminución de superficie respecto a la registrada, que es inferior al cinco por ciento de la cabida inscrita, por lo que incluso podría hacerse constar sin necesidad de tramitar el expediente de rectificación previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo previsto en el apartado 3 de dicho precepto.

Por otra parte, no resulta de ningún precepto legal la exigencia previa de lograr la coordinación gráfica con el Catastro, prevista en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, para despejar las dudas sobre la ubicación de las edificaciones.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 6 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.