

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7200 *Resolución de 4 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Pontearreas, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de julio de 2019 ante el notario de Pontearreas, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, con el número 2.283 de protocolo, doña M. I. C. A., como titular de la finca registral número 32.279 del término de Vigo, declaró la rectificación y ampliación de la edificación existente sobre la misma.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente título, y consultados los datos obrantes en este Registro, se acuerda calificación negativa en base a los siguientes:

Hechos:

1) El día 31 de julio de 2019, ante el Notario, Don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, se otorgó escritura pública de declaración de obra nueva terminada (rectificación de descripción y ampliación de obra), teniendo este negocio la obra cuya descripción se contiene en el citado documento público, y refiriéndose la expuesta declaración a la finca registral número 32.279.

2) Dicho título motivó una primera nota de calificación fechada el día 28 de agosto de 2019, siendo la exégesis de esta última la falta de identidad entre la finca registral y la parcela catastral a la que hace referencia el título, dadas las diferencias descriptivas puestas de manifiesto en ésta, y en la que también se hizo constar que una forma de identificar indubitadamente la finca sobre la cual se pretende inscribir la obra nueva que se declara podría ser la utilización de un procedimiento que permita inscribir la representación gráfica de la finca respectiva.

3) Ante esta situación, se solicitó la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; esta petición causó una segunda nota de calificación de fecha, 26 de septiembre del año 2019, y cuya justificación se asienta en la necesidad de concreción por la interesada acerca de la superficie gráfica de la parcela catastral/finca registral sobre la que hacer pivotar el expuesto procedimiento registral (el del artículo 199 de Ley Hipotecaria) dadas las diferencias superficiales existentes, y a las que también se había hecho referencia en la nota de calificación a la que se refiere el punto 2 de estos hechos.

4) Tras la notificación de la nota de calificación a la que se refiere el punto anterior de los presentes fundamentos fácticos, tuvo entrada en este Registro, el día 17 de octubre, escrito en cuyo contenido se pone de manifiesto que del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no resulta la exigencia de la previa inscripción de la representación gráfica de la finca correspondiente, así como también que "...en dicha escritura queda bien claro que la superficie de la finca de la que se interesa dejar constancia, pues no se dijo lo contrario, es la de 667 m² que ya figura en el Registro...", y también lo que sigue: "en base a lo anterior, aparte de desistir de la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 199 LH, solicito se proceda a la inscripción inmediata de la escritura reseñada, o, en su caso, a confirmar la calificación remitida con fecha 26 de septiembre 2019, a fin de ejercitar las acciones que legalmente correspondan."»

Fundamentos de Derecho:

La finalidad básica de la Ley 13/2015 de 24 de junio modificadora de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro Inmobiliario, y tal y como así resulta de su Preámbulo, es la coordinación entre la Instituciones del Registro de la Propiedad y del Catastro Inmobiliario; dicha norma supuso una importante modificación de las dos leyes citadas, donde particularmente destaca, en este caso, la nueva redacción dada al artículo 202 de la Ley Hipotecaria; este último establece que «las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro».

Tal y como así resulta del contenido del escrito que tuvo entrada en este Registro el día 17 de octubre, no es preceptiva la previa inscripción de la representación gráfica de la correspondiente finca, para la posterior inscripción de la obra nueva que se declara; ahora bien, no es menos cierto que esta regla general puede presentar excepciones que exijan la citada operación, tales como que existan construcciones que se ubiquen en los límites de la parcela, tal y como ocurre en el presente caso. Además, y como ya se ha indicado en las notas de calificación identificadas en los hechos, el dato expuesto se complementa con diferencias descriptivas que se centran en la superficie y los linderos de la finca registral/parcela catastral (relacionando los datos resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica, de la que resulta la aparición de un lindero fijo (camino) y una superficie de parcela de 359 metros cuadrados, de la certificación expedida por Técnico competente de la que también resultan los mismos datos, y los datos del título calificado y del contenido del folio real de la finca registral, en los que se contiene que la finca tiene una superficie de 667 metros cuadrados, sin que entre estos dos exista plena correspondencia por lo que a los linderos se refiere).

Ante la manifestación contenida en el expuesto escrito y consistente en que la superficie de la finca es de 667 metros cuadrados, la cual coincide con la que figura en el Registro, cobra relevancia el contenido del artículo 18.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, del que destaca la manifestación de conformidad o de disconformidad por parte del otorgante entre la realidad física y el contenido de la certificación catastral (que no se contiene en el título que se ha calificado) a la que se refiere el artículo 3.2 del mencionado texto legal (artículo, este último, que dice que «la certificación catastral

descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles») y que se incorpora al título. Ante esta situación, y por lo que a la inscripción de la obra nueva se refiere, sin la previa inscripción de la representación gráfica de la finca correspondiente a través de alguno de los procedimientos admitidos por la Ley, y teniendo en cuenta las diferencias descriptivas antedichas y contempladas en las citadas notas de calificación, así como el dato de que parte de las construcciones se ubican en los límites de la parcela de referencia, no se tiene la certeza de si la totalidad de éstas se ubican, efectivamente, dentro de la finca registral número 32.279. Dicha operación previa a la inscripción de la obra nueva, es decir, la inscripción de la representación gráfica de la finca, se puede extraer de la regla resultante de Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 6 de febrero de 2017, en al que se establece que «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...»; como se observa, los datos expresados y que afectan a la ubicación de parte de las construcciones, la modificación en los linderos, y las diferencias superficiales justifican tal operación. En este orden de cosas, en la misma Resolución se contiene que «...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 el 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». Y que «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».

Por lo tanto, atendiendo al caso objeto de la presente nota de calificación, debe partirse de las diferencias descriptivas puestas de manifiesto entre la finca registral a la que se refiere la declaración de obra nueva, y la parcela catastral que se toma como base del indicado negocio, diferencias que afectan a los linderos, apareciendo incluso un lindero fijo (camino), y a una gran diferencia de superficie, discrepancias que se ponen de manifiesto, como se ha dicho, si se compara la información resultante del historial registral de la finca 32.279, la información contenida en el título que ha sido calificado, y los datos resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica y la certificación expedida por Técnico competente; ante esta situación no es posible sostener con total seguridad si hay identidad entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que adquiere importancia si el acto cuya inscripción se solicita es una declaración de obra que afecta a construcciones que incluso se sitúan en los límites de la parcela, por lo que, ante este hecho, se tiene que tener completa certeza de que las mismas se ubican dentro de la finca correspondiente, y no se extralimitan de ella, por lo que, una forma de disipar tales dudas sería inscribir la representación gráfica de la finca, sobre la base superficial que corresponda, por lo que, descartando por la interesada en la inscripción que la superficie de la finca registra1/parcela catastral sea la de 359 metros cuadrados (lo que obliga a tener en cuenta lo indicado en la nota de calificación fechada el 26 de septiembre del año 2019), la manifestación de que la superficie que se sostiene es la de 667 metros cuadrados, implica una clara disformidad con el contenido de la información catastral (advirtiendo que, como dice el artículo 10.1 de «la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral que estará a suposición de los Registradores de la Propiedad»), lo que obliga a que cobre relevancia el artículo 18.2 de la Ley del Catastro Inmobiliario, al que ya se hizo referencia, lo que, relacionado con lo expuesto, hace que se tenga que traer a colación el punto 2, del

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para que, sobre la base de la representación gráfica alternativa, se pueda llegar a lograr una rectificación catastral, una inscripción de la representación gráfica de la finca correspondiente, y, en consecuencia, inscribir las obras declaradas sobre la finca registral número 32.279, sin ningún género de dudas sobre posible invasión.

Atendiendo a lo dicho, y ante esta situación, no es posible acceder a la petición de registración formulada, sin que se proceda en los términos expuestos.

En consecuencia, y atendiendo a los citados hechos y fundamentos de derecho, se acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada.

Vigo, a 8 de noviembre de 2019. La registradora (firma ilegible), Fdo., María Purificación Geijo Barrientos

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy (...)»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Álvaro Lorenzo-Fariña Domínguez, notario de Pontearreas, interpuso recurso el día 5 de diciembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) El Notario presentante del documento relacionado discrepa totalmente en este punto de la nota, sobre la línea argumental básica de que las reglas generales, en materia de derecho hipotecario, solo pueden tener las excepciones previstas legalmente, sobre todo cuando se trata de salvaguardar los asientos registrales, como es en este caso el dato relativo a la superficie de finca inscrita, puesto que de otro modo se abriría un camino hartamente peligroso para la propia seguridad jurídica que publicita la institución registral, amén de que dicha excepción no está contemplada en el artículo 202 LH, único precepto vinculante para este supuesto de hecho.

Fundamentos jurídicos

Primero. Hermenéutica del 202 Ley Hipotecaria

Como se deduce de la propia escritura que fue presentada el día 5 de agosto de 2019, no se interesó en la misma que se reflejara la superficie catastral de la finca, a saber, la de 359 m² que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañó a los únicos efectos de cumplir con el principio de identificación de referencias catastrales previsto en el artículo 3.1 de la Ley del Catastro Inmobiliario; en dicha escritura queda bien claro que la superficie de la finca de la que se interesa dejar constancia, pues no se dijo lo contrario, es la de 667 m² que ya figura en el Registro, y que, como tal, está salvaguardada por los órganos judiciales, al tratarse de un asiento de inscripción.

La escritura únicamente contiene una sencilla declaración de obra nueva terminada por antigüedad, para la que habrá que tener en cuenta el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley hipotecaria, en particular, en lo que a coordinación se refiere, al margen de los requisitos propios de certificación técnica de antigüedad y descripción de la misma, solamente precisa que la «porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica» como así efectivamente consta al final del certificado técnico incorporado a la escritura.

En la inscripción de una obra nueva no se plantearán problemas con colindantes, y consistirá en una modificación interna en la finca registral, no de la finca, pues no afecta a su configuración perimetral. Por ello, la DGRyN reconoce que no requiere que sea aportada la georreferenciación obligatoriamente en formato GML y será admisible la aportación de representación gráfica del suelo ocupado por la edificación realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de la superficie ocupada (RDGRyN 30.5.2016 y 9.5.2016), como así ocurre con el documento técnico protocolizado en la escritura

Bastará con aportarla lista de coordenadas de la edificación (R 19.5.2016). Incluso no será exigible la georreferencia cuando la planta baja ya esté inscrita y no se modifique, porque el asiento registral se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales.

La georreferencia de la porción de superficie de la finca ocupada por la edificación, aun cuando se notifica al Catastro por el Registro, no afecta propiamente “al concepto ni al proceso de coordinación geográfica” entre finca registral y finca catastral, pues la coordinación se predica del contorno perimetral del terreno, es decir, comprende su ubicación y delimitación gráfica, independientemente de las construcciones interiores y de las titularidades jurídicas (R. 19.4.2016 y 5.7.2016); no se produce rectificación alguna en la cartografía catastral de la parcela (de su descripción gráfica), que conserva su delimitación geográfica y por tanto sus coordenadas georreferenciadas. Precisamente por ello resultan igualmente innecesarias las notificaciones a los colindantes y demás titulares de derechos sobre la finca.

El artículo 202 LH no exige –ni presupone– la previa inscripción de la delimitación gráfica de la finca en la que se ubica la edificación que se declara, en congruencia con el artículo 9 b LH que no la recoge entre los supuestos de georreferenciación obligatoria, de lo que se desprende su carácter voluntario. Se trata –aprovechando la incorporación de alteraciones interiores físicas de las fincas– que ésta se lleve a cabo con una mayor precisión, pero sin imponer la coordinación de la finca en su conjunto.

La realidad es que el artículo 202 no establece expresamente la necesidad de esa comparación geométrica (de lo contrario habría exigido la previa georreferenciación de la finca, lo que no se hace ni aquí ni en el artículo 9, b LH), y nos parece excesivo deducirla en este caso y no, por ejemplo, en muchos otros como la constitución de derechos y situaciones reales sobre cosa ajena que afecten parcialmente a una finca registral (constitución de algunas servidumbres, derechos de superficie, usufructos, arrendamientos, etc.).

La comparación o análisis geométrico/espacial no precisa necesariamente de la previa o coetánea inscripción de la geografía de la finca, pues las dudas –en la mayor parte de los casos– se desvanecerán con las circunstancias que constan en la escritura y sus anexos gráficos, entre los que figura habitualmente la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (cuya referencia catastral, a su vez, constará en buena parte de las ocasiones en la propia inscripción registral de la finca). No debe olvidarse que, de alguna forma, en la declaración de obra nueva se está ante una concordancia del Registro de la Propiedad con la realidad, luego la comparación habrá de ser entre la información registral y la que suministra la realidad (no es necesario incurrir en un ensimismamiento analítico, autista), es decir, no constituye un presupuesto ontológico del análisis geométrico/espacial la previa o simultánea inscripción gráfica de la finca, como poco más o menos sostiene la DGRN, en una pretendida construcción lógica que encierra un sofisma.

La interpretación favorable a la previa o simultánea coordinación o inscripción gráfica de la finca excede, con mucho, lo dispuesto por el artículo 202 LH, e incluso de lo recogido en la propia doctrina hermenéutica de la DGRN y, por ende, de la función calificadora del Registro.

Segundo. Dudas acerca de la identidad de la finca.

La Sra. Registradora trae a colación en su escrito calificador una serie de argumentos, amparada en determinados preceptos legales, que pueden hacemos

pensar que existen dudas acerca de la identidad de la finca, pero todo ello es una cortina de humo que pretende desviar la atención hacia otros preceptos que no entran en juego a la hora de inscribir una obra nueva sobre finca escrita.

Naturalmente la Sra. Registradora no debe tener dudas “fundadas” sobre la identidad de la finca, y para ello se ha protocolizado un extenso y completo certificado gráfico y descriptivo elaborado por la Arquitecto técnico, Doña Y. Q. R., compuesto de 32 páginas, y quien con su desplazamiento físico in situ y al amparo de su estatuto profesional, ha suscrito un certificado, bajo la responsabilidad que le es inherente a su función técnica y competencial, repleto de datos gráficos, planos, coordenadas georreferenciadas y demás análogos, que no deja lugar a dudas acerca de la ubicación de la construcción principal y accesorias dentro de la finca inscrita, por mucho que la Sra. Registradora quiera argumentar que algunas accesorias son llevadas en el plano al límite de la finca, si bien están “dentro de la finca”.

El certificado técnico es contundente a este respecto y dispone de una prolífica enumeración de coordenadas que disipan cualquier atisbo de duda acerca de la ubicación por fuera de la parcela de alguna de ellas. Pretender que, con la función calificadora del instituto registral, ejercida desde un despacho profesional, si bien con acceso a las redes telemáticas, en particular, las catastrales, se pueda debatir en este punto, la ubicación dentro de la parcela de ciertas construcciones y albergar alguna duda sobre ello, es como discutirle a un alfarero la presión que debe ejercer sobre el torno para que la vasija alcance su perfección.

Por ello la sencillez en la redacción del artículo 202 LH en su segundo párrafo, que cualquier edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

En base a todo lo expuesto, solicito se proceda a revocar la calificación impugnada estimando el presente recurso a fin de practicar la inscripción pretendida de obra nueva.»

IV

La registradora de la Propiedad de Vigo número 3 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 del texto refundido del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2009, 10 de marzo de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero de 2016 y 4 de enero, 21 de febrero, 23 de abril, 14 y 16 de mayo, 12 de junio, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de ampliación de una edificación. Son circunstancias relevantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– La finca 32.279 del término de Vigo, se describe en el Registro con una superficie de 667 metros cuadrados y según el certificado técnico que se incorpora al título, la edificación se ubica en una parcela de 359 metros cuadrados, expresando dicho certificado tanto las coordenadas georreferenciadas de la parcela como las de la porción de suelo ocupada por la edificación cuya rectificación y ampliación se pretende.

– La registradora, en una primera calificación suspende la inscripción por existir dudas de identidad de la finca a la que se refiere el certificado, atendiendo a la modificación de un lindero fijo y a la importante diferencia entre la superficie que figura en el Registro y en el cuerpo de la escritura y la que consta en el certificado técnico.

– Solicitado el inicio del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en una segunda calificación se suspende la tramitación del mismo por falta de correspondencia entre la finca que se describe en el título y la parcela que consta en el certificado georreferenciado, exponiendo detalladamente dudas de que la rectificación descriptiva obedezca a actos de modificación de entidades hipotecarias.

– A la vista de esta calificación el notario autorizante formula un escrito en el que solicita la inscripción de la edificación sin rectificar la superficie de la parcela, alegando que no es precisa la previa inscripción de la representación gráfica de la parcela para inscribir la ampliación de la obra nueva que se declara. En términos similares se pronuncia el escrito de recurso que se transcribe en los hechos de la presente resolución, circunscribiendo el objeto del mismo a este asunto, por lo que sólo a ello se referirá la presente Resolución (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

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 (como sucede en el supuesto de este expediente en cuanto alguno de los elementos constructivos declarados) 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, 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.

Por otra parte, en el caso de este expediente existe una falta de identidad absoluta entre la finca registral y la parcela a la que se refiere el certificado, lo cual se pone de manifiesto por la registradora en las tres notas de calificación que sucesivamente ha emitido.

Por ello, no puede estimarse la alegación del recurrente relativa a que se aporta un certificado técnico «repleto de datos gráficos, planos, coordenadas georreferenciadas y demás análogos, que no deja lugar a dudas acerca de la ubicación de la construcción principal y accesorias dentro de la finca inscrita», ya que no queda acreditada precisamente la correspondencia del mismo con la finca registral; así pues, como señala la registradora, no ha quedado acreditado que la edificación declarada se ubique en la

finca registral en que se declara, por lo que el recurso ha de ser desestimado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2019).

Esta falta de identidad impide la inscripción de la declaración de ampliación pretendida en tanto no quede determinada cuál es la finca sobre la que se ubica la edificación y su coincidencia con la registral, lo que puede lograrse mediante la ubicación y delimitación de la finca registral por alguno de los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria, según afirma la registradora.

4. A ello cabe añadir que el certificado técnico que exige el párrafo a) del apartado 4 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo, lo es «de la finca» con su descripción «coincidente con el título». Ahora bien, en el presente caso, la finca registral no coincide con la finca descrita en el certificado, siendo esta falta de coincidencia reconocida por el recurrente.

En base a dicho precepto, ya antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»), que el requisito de la «descripción coincidente» tiene dos aspectos. Por una parte, al hacer referencia a la finca, la descripción coincidente incide en la necesidad de identificación de la finca sobre la que se declara la obra nueva con la finca registral. Dicha identificación no se produce en este caso, pues aunque en el certificado técnico figure descrita una vivienda, no es posible determinar con los datos aportados, si la vivienda está construida sobre la finca descrita en el Registro. Pero el requisito de la coincidencia descriptiva no se agota en la necesidad de identificación, que es esencial y aquí no se produce; sino además, en la coincidencia de descripción de la parcela sobre la que se pretende declarar la obra nueva, que tampoco coincide, según ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta resolución. No es lo mismo que sobre una finca de mayor extensión conste edificada una obra, que si consta sobre una parcela de superficie muy inferior, pues aparte de la falta de identificación, no existe «descripción coincidente» de la finca y el precepto exige no sólo la identificación de la obra sino la descripción coincidente de la finca, que tampoco aquí se produce.

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

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, 4 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.