

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6846 *Resolución de 18 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mula a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre parte de finca.*

En el recurso interpuesto por don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Cobra Concesiones, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Mula, don Pablo Antonio Fernández Sánchez, a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre parte de finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 10 de julio de 2025 ante el notario de Murcia, don José Antonio Lozano Olmos, sustituto por imposibilidad física de su compañera de residencia, doña Inmaculada Lozano García, con el número 1.701 de protocolo, se pretendía la inscripción de un derecho de superficie sobre parte de la registral 15.184, la cual constaba inscrita con una superficie de 72.655 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una extensión de 72.704 metros cuadrados, superior, por tanto, a la cabida inscrita. En el título calificado se afirmaba su correspondencia con la parcela 42 del polígono 74, con una cabida según Catastro de 109.962 metros cuadrados.

II

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

«Hechos.

1. Don M. G., J. L. ha presentado por vía ordinaria el día 10/07/2025, bajo el asiento de presentación número 1820 del Libro Diario 2025, el documento otorgado ante la Notario de Murcia, D.^a Inmaculada Lozano García, el día 10/07/2025 con el número 1701/2025 de su protocolo.

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Primero. Al otorgamiento de la escritura comparece la mercantil “Cobra Concesiones Sociedad Limitada” representada en el acto por mandatario verbal.

Falta la ratificación de lo actuado por el mandatario verbal con facultades representativas suficientes, conforme a los artículos 1727 y 1259 del Código Civil.

Dispone el artículo 1727 del Código Civil: “El mandante debe cumplir todas las obligaciones que el mandatario haya contraído dentro de los límites del mandato. En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente”, y el 1.259 C.C. “Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante”. Carácter del defecto: insubsanable, dado el carácter no retroactivo de la ratificación respecto de terceros, conforme al artículo 1727 del Código Civil y a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1953 y 2 de diciembre de 1998 y a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo de 1952, al expresar lo siguiente: “ya que si bien la ratificación tiene, en general, efectos retroactivos entre las partes y constituye, por sí misma una declaración unilateral de voluntad recepticia, referida al negocio jurídico, que no es propiamente inexistente, sino que se halla en estado de suspensión, sometido a una ‘conditio iuris’, frente a terceros, no puede perjudicar los derechos legítimamente adquiridos por éstos en el ínterin”.

Segundo. En la estipulación primera consta que el arrendamiento se constituye “sobre parte de la finca, en concreto 7’2702 hars.”; sin embargo, resulta que la finca objeto de arrendamiento tiene una superficie según registro y que coincide con lo que se indica en el documento de 7’2655 Hars. resultando incongruente lo que consta en el documento, solicitándose aclaración en este punto. Además para la inscripción del derecho de arrendamiento sobre parte material de la finca, será necesaria la previa georreferenciación de la misma, por exigencias del principio de especialidad.

En este sentido, aplicando analógicamente lo dispuesto para las coordenadas de las obras nuevas, la Resolución de 21 febrero 2019 (BOE 14-3) señala que “La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente) 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”.

Visto el expresado hecho y fundamento de Derecho,
Resuelvo suspender la práctica de la operación registral solicitada por el motivo expuesto.

Contra el presente fallo del Registrador (...).

Firmado digitalmente al pie del documento en Mula, a su fecha, por el Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Antonio Fernández Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mula a día veinticinco de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Cobra Concesiones, SL», interpuso recurso el día 24 de septiembre 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 ("LH"), formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

I. Calificación que se recurre.

Que, con fecha 28 de agosto de 2025 me ha sido notificada la nota de calificación desfavorable emitida por el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Mula (Murcia) Asiento n.º: 1.820 Diario: 2025, respecto de la solicitud de inscripción de la Escritura de Constitución de Arrendamiento Rústico otorgado con fecha 10 de julio de 2.025 ante la Notario de Murcia D. Inmaculada Lozano García, bajo el número 1.701 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 del Sr. Registrador ha sido la citada escritura de Constitución de Arrendamiento Rústico otorgado con fecha 10 de julio de 2025 ante la Notario de Murcia doña Inmaculada Lozano García, bajo el número 1.701 de orden de su protocolo (Asiento n.º: 1.820 Diario: 2025), en virtud de la cual los comparecientes, doña A. M. como Arrendadoras y la mercantil Cobra Concesiones, SL, como Arrendataria, constituyen un derecho de arrendamiento 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:

[reproducción íntegra de la nota de calificación].

3. El Acuerdo de Calificación, basa su negativa a la inscripción en la falta de ratificación de lo actuado por el mandatario verbal y en que el hecho de que el derecho de arrendamiento no se constituye sobre la totalidad de la finca registral 15.184 de Mula. Limitándose a señalar que en esos casos es precisa la previa georreferenciación de la finca registral para poder determinar que la porción de la finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de arrendamiento se ubica efectivamente en la finca registral.

4. En cuanto a la alegada falta de ratificación de lo actuado por el mandatario verbal, no existe la misma, pues con fecha 14 de julio de 2025 se llevó a cabo la misma por el Apoderado de la sociedad que suscribe, mediante Protocolo 1.101 otorgado ante la Notario de Alcázar de San Juan doña Alicia Ortega Lanzarot, y que fue remitido al Registro de la Propiedad de manera telemática por la Notaría de doña Inmaculada Lozano García (...).

5. En cuanto a la alegada por el Sr. Registrador necesidad de previa georreferenciación de la finca registral para poder determinar que la porción de la finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de arrendamiento se ubica efectivamente en la finca registral, considera 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 concreto, las resoluciones referenciadas, que utiliza el Sr. Registrador para calificar desfavorablemente la Escritura Pública presentada a la inscripción y denegar la misma, no son de aplicación, ni siquiera por analogía, al caso que nos ocupa, 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 de derecho de superficie objeto de inscripción, se identifica la finca registral 15.184 conforme a su descripción registral 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 arrendamiento, por cuanto se describe el detalle de la zona de las dos Fincas registrales descritas sobre la que se concede el arrendamiento con coordenadas UTM.

En cuanto al número de hectáreas arrendadas, respecto de la cual se solicita aclaración en el documento de calificación, hemos de indicar que las 7,2702 hectáreas que se indican coinciden con la superficie catastral objeto del arrendamiento. Si bien, y como ya hemos indicado la superficie registral objeto del arrendamiento queda delimitada de forma adecuada y más que suficiente con coordenadas UTM incorporadas a la Escritura.

En primer lugar, procede reiterar 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 arrendamiento 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 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 1.261 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 arrendamiento susceptible de inscripción registral.

En el supuesto que nos ocupa, como ya hemos expuesto, la delimitación de la porción de las Fincas registral 15.184 de Mula sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentran claramente determinadas 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 el Registrador 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 de un 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 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 parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del acto o negocio jurídico en una 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 arrendamiento en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre las 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 arrendamiento 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 dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de arrendamiento se ubique efectivamente en la finca registral.

Sin embargo, el Sr. Registrador en la calificación recurrida no ha explicitado de ningún modo las dudas sobre si la porción georreferenciada de la finca registral 15.184 pueda extralimitarse de la misma. Resultando absolutamente necesaria dicha motivación, y que la misma se realice 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.

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 tanto, no estando justificadas en este caso por el Sr. Registrador tales dudas, entendemos que la calificación no puede mantenerse, debiendo acordarse la inscripción del derecho de arrendamiento en los términos fijados en la Escritura de Arrendamiento Rústico, esto es, sobre la parte de la Finca Registral 15.184 de Mula 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 25 de agosto de 2025 del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad de Mula, notificada a esta parte con fecha 28 de agosto de 2025, a practicar la inscripción de la escritura de constitución de Arrendamiento Rústico otorgado con fecha 10 de julio de 2025 ante la Notario de Murcia, doña Inmaculada Lozano García, bajo el número 1.701 de orden de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1261 y 1727 del Código Civil; 4 y 13 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 9, 40, 199, 202 y 212 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la disposición adicional novena de la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1999; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2002, 16 de octubre de 2010, 16 de junio de 2012, 1 y 9 de octubre de 2015, 21 de abril, 6 y 30 de mayo, 28 de septiembre y 2 de noviembre de 2016, 7 de septiembre de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero, 19 de abril y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020, 17 de marzo, 22 de junio, 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021, 12 de mayo de 2022, 23 de mayo, 29 de noviembre y 4 de diciembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 5 de mayo y 3 y 24 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 10 de julio de 2025 ante el notario de Murcia, don José Antonio Lozano Olmos, sustituto por imposibilidad física de su compañera de residencia, doña Inmaculada Lozano García, protocolo número 1.701, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Mula el mismo día del otorgamiento, causando el asiento de presentación 1.820 del Diario 2025, se pretende la inscripción de un derecho de superficie sobre parte de la registral 15.184, la cual consta inscrita con una superficie de 72.655 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una extensión de 72.704 metros cuadrados, superior, por tanto, a la cabida inscrita. En el título calificado se afirma su correspondencia con la parcela 42 del polígono 74, con una cabida según Catastro de 109.962 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción solicitada porque la sociedad recurrente ha comparecido a través de mandatario verbal, teniendo el defecto el carácter de insubsanable porque cualquier ratificación posterior no puede perjudicar a tercero y porque entiende exigible la previa georreferenciación de la finca sobre las que se constituye el derecho, por exigencias del principio de especialidad, a los efectos de comprobar que las coordenadas aportadas del derecho de superficie se ubican dentro de la propia finca registral, solicitando aclaración sobre cuál es la concreta superficie de la misma, toda vez que el derecho de superficie comprende una porción del territorio mayor que la cabida que figura en el historial registral de la finca sobre la que se constituye.

El recurrente sostiene, en síntesis, que es perfectamente posible constituir un derecho sobre parte de finca registral, delimitando la porción sobre la que el mismo recae; que la porción sobre la que se constituye el derecho queda perfectamente

determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y lista de coordenadas; que la constitución de un derecho sobre parte de finca no puede equipararse, citando doctrina de este Centro Directivo, a un acto de parcelación que exija la georreferenciación de las fincas resultantes, la cual sólo será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se ubique efectivamente en la finca registral; sin embargo, considera que tales dudas no han sido explicitadas en la nota de calificación recurrida.

2. Respecto al primero de los defectos, el registrador alega que la ratificación no produce efectos retroactivos en perjuicio de terceros, conforme al artículo 1727 del Código Civil. La Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 1999 declaró que un contrato hecho bajo mandato verbal es nulo si el mandante no lo ratifica, ratificación que lo convalida retroactivamente. Por su parte, la Resolución de esta Dirección General de 2 de noviembre de 2016 declaró que la ratificación es una declaración de voluntad unilateral por la cual una persona hace suyo un negocio que, sin poder o con exralimitación de poder, otro ha concluido por él. Quien ratifica no se limita a «confirmar» el acto ratificado, sino que lo sana del defecto de invalidez de que adolecía, pues, hasta ese momento, el acto pendiente de ratificación estaba sometido a una «conditio iuris». Por tanto, en el momento de efectuar la calificación, el negocio jurídico es incompleto, puesto que el registrador no dispone de la escritura de ratificación. Por ello, la Resolución de 23 de mayo de 2023 declaró, con carácter general que, conforme al artículo 1259 del Código Civil, si el interesado alega una representación que no acredita, ha de mediar ratificación del representado. Dicha ratificación no se ha presentado en el momento de efectuar la calificación, por lo que no estando a disposición del registrador el título público de ratificación, el defecto alegado debe confirmarse, pues no se ha podido calificar si la ratificación completa o no el negocio jurídico incompleto, según existan o no terceros perjudicados por la misma. Todo ello, sin perjuicio de que el recurrente pueda volver a presentar conjuntamente ambos títulos, para que el registrador pueda calificar el adecuado cumplimiento de la reseña identificativa del poder y el juicio de suficiencia del notario autorizante de la escritura de ratificación, conforme al artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que no resulten perjudicados por la posterior ratificación.

3. Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados por el registrador en su calificación, en primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de 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)».

4. En cuanto a la objeción planteada por el registrador referente a la necesidad de aclaración de la superficie de la finca, habida cuenta que la porción de la misma gravada con el derecho de superficie excede la cabida inscrita. Es preciso advertir que en el título calificado se manifiesta la correspondencia de la finca con la parcela 42 del polígono 74, señalando el notario autorizante que conforme a las instrucciones dadas por los otorgantes, se deja unida la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, así como anexo de coordenadas georreferenciadas, si bien no se actualiza la descripción

literaria de la finca, para ajustarla a la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica, lo que constituye un supuesto de solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme al criterio establecido por el apartado segundo, letra a), de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, ratificado en Resoluciones de 15 de junio de 2016, 10 de abril de 2018 ó 4 de febrero de 2020, entre otras.

5. Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ante el registrador o del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

6. Todas las declaraciones anteriores han de someterse al tamiz de la calificación registral.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral.

Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del artículo 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

En el caso del título calificado, se realiza manifestación por los interesados sobre la coincidencia de la georreferenciación incorporada con la realidad física, incorporándose al título la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca. En este sentido, no formula dudas el registrador en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, debiendo recordarse que, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones 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, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Por lo tanto, entendido como un supuesto de solicitud tácita de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, procederá la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a lograr la inscripción de la representación gráfica catastral aportada, quedando a resultas de lo actuado en el mismo.

7. Sentado lo anterior y la necesidad de previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador, en su calificación, objeta que al constituirse el derecho de superficie sobre parte de la registral 15.184, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque considera que ésta es necesaria por cuanto debe comprobarse que las coordenadas correspondientes a la porción sobre la que se constituye el derecho se ubican efectivamente en la finca.

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.

Sin embargo, no cabe aplicar la doctrina emanada de la resolución citada al concreto caso de este expediente, porque el registrador no ha considerado que estemos ante un acto de parcelación, ni el supuesto de hecho de aquella resolución coincide con el del presente caso. Por su parte, la Resolución de 8 de octubre de 2021 admitió que, aunque la inscripción de un derecho de superficie no es uno de los supuestos en los que la georreferenciación sea circunstancia necesaria de la inscripción (cfr. artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria) la previa inscripción de la georreferenciación de la finca 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, como ocurre en el presente caso. En este sentido, también la Resolución de 3 de junio de 2025 exigió para inscribir el derecho de superficie, que se rectificara la descripción de la finca por cuanto la porción sobre la que se constituía el derecho excedía la superficie inscrita.

8. Declarándose en el título calificado que el objeto del derecho de superficie ha de ser la construcción y explotación de una planta solar de generación de energía

fotovoltaica, la inscripción del mismo viene mediatizada por su objeto que es el establecimiento de una instalación fija sobre parte de la superficie de la finca. Ello entra dentro del ámbito de aplicación del régimen del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. A diferencia de lo que entiende el recurrente, el registrador no refiere los defectos a la inscripción del derecho de superficie como tal, sino que a que no se han cumplido los requisitos exigidos por el principio de especialidad, que en este punto vendrían determinados por lo dispuesto en los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, no cabe invocar como hace el recurrente, la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de noviembre de 2019, que admitió el arrendamiento sobre parte de finca, siempre y cuando quede suficientemente determinada la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce, puesto que el registrador no discute que pueda inscribirse el derecho de superficie sobre parte de finca, sino que lo que discute es que haya quedado suficientemente determinada la superficie sobre la que recae el derecho sobre la total superficie de la finca y que sobre la parte afectada se le han aportado las coordenadas de la superficie ocupada por el derecho de superficie, pero que debe procederse previamente a la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la finca.

9. 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.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en su punto octavo 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». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una

comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior Resolución de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, prosrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

10. En cuanto a la alusión del recurrente a la doctrina de esta Dirección General expresada en Resoluciones como la de 7 de septiembre de 2017 relativa a la exigencia de concordancia entre el Registro con la realidad física extrarregistral de la finca 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, no es aplicable al presente caso. Esas coordenadas ya se han determinado, por lo que deben determinarse también las de la finca sobre la que se ubica. Y deben aportarse sus respectivos archivos GML para que el registrador pueda comparar ambas geometrías y determinar que no invaden el terreno de otra finca, lo cual es una cuestión clave, no solo para la inscripción de la instalación fija en su momento, sino también de la regularidad del objeto del arrendamiento, cuyo derecho de

arrendatario se trata de inscribir. Retrasar su control al momento de la inscripción de la instalación fija (si esta se produce, pues es voluntaria), sería una vía de agua para evitar el cumplimiento del principio registral de especialidad, lo que disminuiría la seguridad jurídica que trata de prestar el Registro de la Propiedad, al permitir el acceso de un título que podría ser claudicante, si el derecho de superficie se ubica sobre parte de finca ajena, introduciendo en el Registro una inexactitud, con la consiguiente lesión de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

11. Por otro lado, hay que resaltar que, tras esa doctrina de la Dirección General, alguna legislación autonómica, como la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, ha exigido como requisito para autorizar una escritura de declaración de obra nueva en construcción que se testimonie, entre otras circunstancias, las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Si a ello, añadimos que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria no admite excepción alguna a la hora de identificar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, que pueden determinarse sin mayor problema, antes de iniciarse esta y que el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, exige para inscribir cualquier obra, tanto en construcción como terminada, que conste, entre otras circunstancias la superficie de parcela ocupada, por aplicación del principio de especialidad registral, procede superar la doctrina anterior de la Dirección General citada, en el sentido de entender que las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación también deberán aportarse en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción. Y estas deberán aportarse en formato tratable para el registrador, es decir en archivo GML, que pueda cargar en su aplicación homologada para el tratamiento de bases gráficas del Distrito Hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sin que sea suficiente el mero certificado técnico con expresión de las coordenadas UTM. Así se desprende de la doctrina de las Resoluciones de 8 de octubre y 8 de noviembre de 2021.

Y es que si la exigencia de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria tiene como fundamento, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 30 de mayo de 2016, el permitir: por una parte, que la calificación registral compruebe si la edificación o instalación se encuentra plenamente incluida dentro de la finca registral del declarante; por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la calificación y clasificación urbanística del suelo ocupado, determinante, por ejemplo, del plazo de prescripción, o su ausencia, de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, y por otra parte, además, que cuando el registrador efectúe las comunicaciones a las distintas administraciones territoriales, o al catastro, se incluya esa información tan relevante. Por ello, no tiene sentido retrasar ese momento al de la finalización de la construcción, sino que debe anticiparse al del momento de la proyección, ya que la legislación hipotecaria permite la inscripción de obras meramente proyectadas (cfr. artículo 8).

En el presente caso, en lo que se solicita la inscripción de un derecho de superficie cuyo objeto es la construcción de una planta solar de generación de energía fotovoltaica, el correcto cumplimiento del principio de especialidad exige la aplicación del artículo 202. De lo contrario, podríamos estar dando acceso registral a una posible información errónea. Ciertamente, no se ha solicitado la inscripción de la declaración de la instalación, siquiera en construcción. Es posible que en la ejecución de las obras pueden producirse alteraciones o pequeñas desviaciones de lo planificado. Si como consecuencia ello resultase alguna variación en dichas coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, deberán ser justificadas por el técnico y, tras la oportuna calificación registral, podrán inscribirse y notificarse a la Administración, para que pueda evaluarlas. Pero, retrasar el cumplimiento de estos requisitos a un momento posterior, cual es el de la inscripción de la declaración de la instalación fija, implica una vulneración del principio de especialidad, toda vez que la misma es voluntaria y puede no producirse,

introduciendo una inexactitud en el contenido del Registro, tan perniciosa para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Además, con tal constancia se podría también evitar que, una construida la instalación, la misma se extralimite respecto de la porción arrendada, garantizando de este modo al propio concedente que el ejercicio de su derecho por el superficiario no excede del ámbito de las facultades conferidas al mismo en el título constitutivo del derecho.

12. Tampoco procede aplicar, como entiende la recurrente, la doctrina de esta Dirección General relativa a las servidumbres, formulada en Resoluciones como la de 19 de septiembre de 2002 que 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», pues en el presente caso no se da dificultad alguna en georreferenciar la porción de finca arrendada. De hecho, se aportan hasta sus coordenadas. Lo que no está bien descrito es el elemento base sobre el que se produce el arrendamiento, es decir, la finca registral, cuya descripción hay que adaptar a la situación actual.

La delimitación de un derecho real de servidumbre puede plantear en ocasiones dificultades, dada la extensa gama de supuestos heterogéneos en los que puede consistir la misma. El presente caso no guarda similitud con la constitución de un derecho real de servidumbre, donde suelen haber dos fincas implicadas en posición de subordinación. En el presente caso, solo hay una finca implicada y lo que se trata de determinar (y ha de hacerse con la máxima exactitud) es que la superficie destinada al derecho de superficie no invade finca colindante alguna, al no existir concordancia entre la descripción registral y la que resulta del título calificado. Por otro lado, como declaró la Resolución de 4 de diciembre de 2023 la georreferenciación del espacio físico afectado por la servidumbre, no es circunstancia necesaria de la inscripción, porque no se contiene en la enumeración de supuestos del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues no implica una reordenación de la titularidad de los terrenos, pero si es conveniente, para que la inscripción del derecho real cumpla con los requisitos mínimos de claridad y precisión en cuanto a su objeto, que exige la exactitud que la publicidad registral debe tener. Pero, dicha conveniencia no permite extraer como regla general la de la obligatoriedad de su georreferenciación, pues no existe norma legal que así lo imponga, como ocurre con la reordenación de los terrenos del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria y con la inscripción de las obras nuevas, plantaciones e instalaciones en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, como manifestaciones del principio de especialidad. Para su identificación relativa, basta que se pueda identificar mediante plano archivado en el Registro, como ha declarado la Resolución de 19 de septiembre de 2002, entre otras, pero dicha doctrina no puede alegarse en el presente caso, como pretende el recurrente, puesto que lo que no está determinado en el presente caso es, precisamente la delimitación de la finca con los requisitos exigidos por el principio de especialidad.

13. De todo ello cabe concluir, en el presente caso, siguiendo con la línea de defensa del principio registral de especialidad, que proclamó la Resolución de 24 de junio de 2025 para las obras nuevas que, aunque se solicite la inscripción de un derecho de superficie, siendo el objeto del mismo la construcción de una instalación fija sobre parte de la finca, esta circunstancia mediatiza la inscripción del derecho, por lo que la aplicación del principio de especialidad exige ahora que se determine indubitadamente la georreferenciación correcta de la finca y de la superficie de esta afectada por el derecho constituido, pudiendo el registrador iniciar de oficio la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus posibles dudas, máxime cuando se ha solicitado tácitamente mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, en los términos expresados en los anteriores pronunciamientos, sin perjuicio de la posibilidad de iniciar el procedimiento regulado en

el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, previa nueva presentación del título, quedando la inscribibilidad del documento a resultas de lo actuado en el mismo.

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, 18 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.