

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22030 *Resolución de 18 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa, emitida por la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 5, a inscribir la terminación de una obra nueva previamente declarada en construcción.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Oviedo número 5, doña Isabel María Rodríguez Martínez, a inscribir la terminación de una obra nueva previamente declarada en construcción.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 10 de febrero de 2026 ante el notario de Oviedo, don Vicente Martorell García, con el número 220 de protocolo, se solicitaba la constancia registral de la terminación de la obra previamente declarada en construcción sobre la finca registral número 12.690 del Registro de la Propiedad de Oviedo número 5.

II

Presentada el día 11 de febrero de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oviedo número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hecho 1.º En el título se declara una terminación de obra nueva sobre una finca cuya base gráfica no consta previamente inscrita, y sin que se solicite la inscripción de la misma. Por tanto, no existe posibilidad de comprobar que las coordenadas aportadas para concretar la porción de suelo ocupada por dicha edificación se encuentren dentro de los límites registrales de la finca sobre la que se ubica. Dado que la base gráfica de la finca no resulta del Catastro, según dispone el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria será preciso aportar la representación gráfica alternativa correspondiente a la misma, y que concuerde con la descripción literaria de la misma, para que conforme establece el art. 9.b) de la Ley Hipotecaria, para su inscripción. Representación gráfica que el Registrador incorporará al folio real de la finca, y que con tal fin deberán de cumplir los requisitos técnicos que constan detallados en la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.

Fundamentos de Derecho 1.º Artículo 202, párrafo 1.º, de la Ley Hipotecaria. Resolución de 8 de febrero de 2016, de la D.G.R.N., que, expresa que de manera clara, general y sin excepciones, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por la misma Dirección General y por la Dirección General del Catastro, en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Y Resolución de 20 de agosto de 2025 dictada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Hecho 2.º Según el Registro, y el título presentado, la edificación ocupa en la parcela 196,06 m2. En el título no se recogen las coordenadas de georreferenciación de dicha edificación parcela. Y consultada la Sede Electrónica del Catastro, resultan de la misma unas coordenadas de reflejan una superficie de 209,07 m2, no coincidentes con el Registro y el título. Por ello, deben aportarse dichas coordenadas de la edificación en el sistema UTM, conforme exige la actual Ley Hipotecaria, y concordantes con la superficie ocupada por la edificación en la parcela.

Fundamentos de Derecho 2.º Resolución de 8 de febrero de 2016, de la D.G.R.N., que, expresa que de manera clara, general y sin excepciones, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Y Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por la misma Dirección General y por la Dirección General del Catastro, en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, que establece imperativamente, en su apartado séptimo.

Hecho 3.º Al tratarse de una declaración de obra nueva terminada, debe acompañarse al título el Libro del Edificio, debidamente diligenciando y en el formato informático a que la Ley hace referencia. Señala el artículo 2 del Decreto 41/2007; 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias, que “el libro del edificio será obligatorio en todos los edificios destinados a vivienda o residencia de carácter permanente cuyo uso principal este comprendido en los grupos recogidos en el artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que se construyan en el ámbito territorial del Principado de Asturias”, sin exceptuar las viviendas unifamiliares. El citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Fundamentos de Derecho 3.º Arts. 9 a) y 202 de la Ley Hipotecaria, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio; Art. 28.1 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; att. 2 del Decreto 41/2007, 19 de abril, por el que se aprueba el Libro del Edificio en el Principado de Asturias; y Resolución de la DGRN de 08-09-2016.

Hecho 4.º En el título presentado se incorpora Certificado de Eficiencia Energética de la edificación, a efectos de acreditar el requisito de eficiencia energética. Si bien no consta la inscripción o presentación del referido Certificado en el correspondiente registro público del Principado de Asturias.

Fundamentos de Derecho 4.º. El artículo 28.1.b) 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, indica los documentos que se deben de aportar junto con las escrituras de declaración de obra nueva terminada, entre los que se encuentra, el que acredite los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente. El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico de la certificación de la eficiencia energética de los edificios, establece entre otros extremos, que el órgano competente de cada comunidad autónoma en materia de certificación energética habilite un registro de certificaciones en su ámbito territorial. Por Resolución de 31 de julio de 2013 de la Consejería de Economía y Empleo del Principado de Asturias, ha sido habilitado el registro de certificados de eficiencia energética de edificios, en el que deben de estar inscritos, con carácter obligatorio, los certificados de eficiencia energética; extremo que no se acredita en el documento que ahora se califica.

Contra la presente nota de calificación el interesado podrá: (...).

Oviedo, fecha de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel María Rodríguez Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Oviedo n.º 5 a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso el día 15 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

A) Documento calificado. Acta de acreditación de final de obra autorizada por el notario de Oviedo Vicente Martorell García, el día 10 de febrero de 2026, número 220 de protocolo, en la que se formaliza por el matrimonio autopromotor la finalización de una vivienda unifamiliar, previamente declarada en construcción en escritura autorizada por el notario de Oviedo Carlos Rodríguez-Viña Cancio, el día 9 de mayo de 2018, número 627 de protocolo (...).

B) Presentación. La reseñada escritura se presentó en soporte papel por los propios interesados en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Oviedo el día 11 de febrero de 2026, según resulta de la calificación registral negativa.

C) Nota de calificación. El documento fue calificado por Isabel María Rodríguez Martínez, registrador/a (sic) de la propiedad del n.º 5 de Oviedo, con nota fechada el 4 de marzo de 2026, en la cual se suspende la inscripción "...Hecho 1.º: En el título se declara una terminación de obra nueva sobre una finca cuya base gráfica no consta previamente inscrita, y sin que se solicite la inscripción de la misma... Hecho 2.º: En el título no se recogen las coordenadas de georreferenciación de dicha edificación parcela (sic)... Hecho 3.º: debe acompañarse al título el Libro del Edificio, debidamente diligenciado y en el formato electrónico... Hecho 4.º: En el título presentado se incorpora Certificado de Eficiencia Energética... Si bien no consta la inscripción o presentación del referido Certificado en el correspondiente registro público del Principado de Asturias..." (...).

Fundamentos de Derecho.

Contra la nota de calificación recurrida cabe argumentar: (1) No es necesaria la georreferenciación de la parcela por no existir ni motivarse las dudas sobre su identidad, además de no tocar la edificación declarada ningún lindero; (2) La calificación se equivoca en la superficie ocupada por la edificación que se declara; (3) No es exigible el Libro del Edificio al utilizarse para la declaración la vía del art. 28-4 del D-leg 7/2015 por no proceder ya la eventual acción de demolición; y (4) Por lo mismo es indiferente que se incorpore o no el Certificado de Eficiencia Energética.

Primero. Georreferenciación de la parcela.—Coincido con la calificación registral en que no se ha solicitado la inscripción de la base gráfica de la parcela. Ni falta que hace.

a) Normativa.

Dos son las normas legales básicas:

1. El artículo 9-b de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 13/2015, establece una serie de supuestos (inmatriculación, reordenaciones derivadas de parcelaciones o concentraciones y constatación de un exceso o defecto de cabida) en los que es obligatoria la georreferenciación de la parcela y entre los que no se encuentra la declaración de obra. Para los demás "...dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica..."

2. En relación a estas declaraciones de obra dispone específicamente el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, también tras la misma reforma por la Ley 13/2015, que "...La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...". Nada se dice de la parcela en que se enclava la obra declarada.

b) Extralimitación administrativa.
Pueden señalarse los siguientes hitos:

1. Una Resolución –Circular de la Dirección General de los Registros de 3 de noviembre de 2015 dio un paso más allá en su acuerdo octavo– 1: "...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...". De momento advertir que este tipo de circulares e instrucciones se dirigen a los funcionarios y no pueden imponer obligaciones a los particulares, como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de enero de 2021.

2. Como pasar del "potestativo" legal al "deberá" administrativo, a través de una Circular interna no publicada en el BOE, parecía forzar demasiado la jerarquía normativa que garantiza el artículo 9-3 de la Constitución española, en posteriores pronunciamientos este órgano ha matizado tal afirmación reconduciendo la exigencia, en resumen, a los supuestos en que la edificación toque algún lindero o a las "dudas" de un funcionario incardinado en una organización que en un momento dado pasó a llamarse "de Seguridad". Por ejemplo, Resoluciones de 6 de septiembre de 2016 (BOE 30/09/2016), 28 de septiembre de 2016 (BOE 14/10/2016), 4 de enero de 2019 (BOE 05/02/2019) y 23 de abril de 2019 (BOE 13/05/2019).

3. Hasta que llegamos a la Resolución de 20 de agosto de 2025 (BOE 04/12/2025), ahora bajo esa advocación de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que paradójicamente recupera aquella "clandestina" Circular y vuelve a afirmar en términos absolutos que la inscripción de la obra declarada precisa de la previa o simultánea georreferenciación de la parcela.

No se trata de minusvalorar la georreferenciación registral, cuando sea necesaria, sino de respetar la ley y evitar a los usuarios del servicio registral innecesarios costes adicionales; por no hablar de que está en la naturaleza humana que, citado el colindante en ese procedimiento, podría éste canalizar pasadas rencillas a través de su oposición, paralizando en contra de la evidencia catastral la inscripción en favor de quien creía que la publicidad registral y catastral de su terreno servía para algo y estaba bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1 Ley Hipotecaria y art. 3-3 Ley del Catastro).

c) Caso concreto.
Trasladando todo ello al caso que nos ocupa, tenemos:

1. Un terreno que en el Registro de la Propiedad consta con una superficie de 774,59 m² y en el Catastro consta con una superficie de 764 m². Es decir, en el Catastro consta con una superficie inferior equivalente al 1,37 % de la superficie que consta en el Registro de la Propiedad.

2. Para que nos hagamos una idea de lo que significa ese 1,37 % (de menos respecto de lo registrado, no lo olvidemos), en la normativa del Registro de la Propiedad excesos o defectos de cabida inferiores al 5 % ni precisan de acreditación por certificación catastral (art. 201-3-b de la Ley Hipotecaria) y, según, la Resolución conjunta DGSJFP-DGC de 23 de septiembre de 2020, (BOE 10/10/2020) a los efectos de la identidad catastral, se reconoce un margen de tolerancia en relación a la delimitación catastral de 0,5 metros en las urbanas y 2 metros en las rústicas, con el límite del 5 % de la superficie catastral.

3. La declaración de obra se realiza consignando como superficie ocupada por la edificación la que consta en el Catastro de 209,07 m² y no la que consta en construcción en el Registro de la Propiedad. Me remito al Fundamento Segundo.

4. Basta un vistazo a la certificación catastral para advertir que la edificación no toca ninguno de los linderos del terreno en que enclava, con lo que no hay peligro de que por la georreferenciación de la superficie ocupada por la misma se produzca indirectamente una georreferenciación del terreno.

5. Pues con todo, la calificación registral muestra sus dudas y afirma que "...no existe posibilidad de comprobar que las coordenadas aportadas para concretar la porción de suelo ocupada por dicha edificación se encuentren dentro de los límites registrales de la finca sobre la que se ubica...". Y a continuación se limita a la cita rutinaria de preceptos, sin motivar las razones de su incapacidad, con lo que vulnera un elemental principio del Derecho administrativo (artículo 35 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), reconocido incluso por la Resolución DGSJFP de 17 de diciembre de 2025 (BOE 24/03/2026), según la cual, "...Es de advertir que esta Dirección General de forma reiterada ha señalado que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023..."

Segundo. Georreferenciación de la edificación. De nuevo coincido con la calificación registral, ahora en la necesidad de georreferenciar la superficie ocupada por la edificación. Así se ha hecho.

Al declarar la obra en la disposición Primera (no confundir con la descripción de la situación registral antecedente que se hace en el apartado A) de la Exposición) se ha especificado una superficie de parcela ocupada de 209,07 m², coincidente con la que resulta de la certificación catastral, a la cual se remite el apartado B) de la Exposición para dar cumplimiento a la exigencia de georreferenciación de la edificación: "Séptimo.—Georreferenciación.—Resulta de la certificación catastral incorporada (Resolución DGRN de 19 de abril de 2016); y aunque las certificaciones catastrales redondean a la unidad la superficie expresada alfanuméricamente en las mismas en relación a la que se obtendría de su representación en formato GML, ello no debe impedir la inscripción registral (Resolución DGRN de 7 de febrero de 2017), cumplidos los requisitos necesarios. Asimismo dicha Resolución DGRN de 7 de febrero de 2017 permite que la expresión de la superficie de la parcela ocupada pueda hacerse, conforme a la certificación catastral incorporada, desglosando la del edificio propiamente dicho de otros elementos como patios".

Es erróneo que la calificación registral hable de la georreferenciación de la edificación parcela (sic), o una cosa o la otra; y, sobre todo, la afirmación que hace de que, según el título presentado, la edificación ocupa en la parcela 196,06 m². Tal fue la superficie declarada en construcción, pero por eso mismo en la disposición Primera comienzan los comparecientes declarando que "...la edificación se halla terminada, con alguna variación respecto a la declaración inicial de obra (sin afectar a la superficie total construida) en la forma en que queda descrita a continuación, coincidente con el Catastro..."; lo cual se completa con la manifestación tributaria de la disposición Segunda de que "...la pequeña modificación carece de relevancia fiscal toda vez que la superficie construida es la misma..."

Tercero. Libro del Edificio. Sigo coincidiendo con la calificación registral en la exigencia normalmente del Libro del Edificio, conforme al Decreto asturiano 41/2007. Ye verdá, pero nun importa.

Me da la sensación de que quien ha hecho la calificación se ha limitado a utilizar la plantilla usual para las actas de terminación de obra; sin percatarse de que algunos de sus requisitos quedan cumplidos mediante el procedimiento del artículo 28-1 del Decreto-legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y otros por la prescripción o caducidad de la correspondiente obligación, conforme prevé el artículo 28-4 de dicha ley del Suelo; y lo que es mejor, así se solicita expresamente. Recuerdo que en Asturias dicho plazo es de 4 años (artículo 241 del Decreto Legislativo asturiano 1/2004) y que la edificación se terminó como muy tarde en 2021 (según resulta de las certificaciones técnica y catastral).

Ello me obliga a transcribir la disposición Tercera de dicha acta, para que no vuelva a pasar inadvertida: "Tercera.—Inscripción.—Conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2016 y 29 de junio de 2017, solicitan los intervinientes que, caso de que la observancia de alguno de los requisitos legales anteriores lo hubiese sido por prescripción o caducidad de la correspondiente obligación, la eventual inscripción en el Registro de la Propiedad se lleve a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 28-1 del Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, si el mismo fuera extrínseco (Seguro Decenal, Libro del Edificio y Certificado de Eficiencia Energética) a las exigencias urbanísticas propiamente dichas (Licencia de Edificación, Certificación Técnica, Licencia de Ocupación y Georreferenciación); y si no se estima así por el funcionario encargado, consienten en que la inscripción se practique por el procedimiento previsto en el artículo 28-4 de dicha ley del Suelo".

En este sentido puede citarse la Resolución DGSJFP de 26 de noviembre de 2020 (BOE 10/12/2020), referida precisamente a Asturias, según la cual, "...si la terminación de la obra se realizara por antigüedad, los requisitos exigidos no serán los previstos en el apartado 1 del artículo 28 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, sino los previstos en su apartado 4, en el que no se exige que se aporte el libro del edificio...".

Cuarto. Certificado de Eficiencia Energética. Empieza a ser preocupante que una vez más coincida con la calificación registral en que en el Certificado de Eficiencia Energética incorporado al acta no consta su inscripción en el correspondiente Registro asturiano. ¿Cómo ye, ho?

Ahora resulta que va a ser de peor condición quien, no teniendo obligación, aporta un certificado de eficiencia energética que, quien tampoco teniendo esa obligación, no aporta ningún certificado. Vuelvo a recordar la petición al Registro de la Propiedad contenida en la disposición Tercera de que, en lo que no se acredite pero se vea afectado por la prescripción o caducidad, la inscripción se practique por la vía del artículo 28-4 del Decreto Legislativo 7/2015.

La Resolución DGRN de 19 de abril de 2016 (BOE 02/06/2016) confirma la no obligatoriedad en estos casos cuando dice que "...no es exigible el certificado de eficiencia energética, ya que se trata de una obra nueva antigua respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes...".

Si se ha incorporado al acta el certificado es porque interesa a los intervinientes su protocolización, pues hay vida más allá del Registro de la Propiedad.

Solicitud,

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen, si procede, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad».

IV

La registradora de la Propiedad en su informe señalaba que, teniendo en cuenta el «dispositivo tercero de la escritura en el que las partes solicitan que “caso de que la observancia de alguno de los requisitos legales anteriores lo hubiese sido por prescripción o caducidad de la correspondiente obligación, la eventual inscripción en el Registro de la Propiedad se lleve a cabo por el procedimiento previsto en el artículo 28-1 del Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, si el mismo fuera extrínseco (Seguro Decenal, Libro del Edificio y Certificado de Eficiencia Energética) a las exigencias urbanísticas propiamente dichas (Licencia de Edificación, Certificación Técnica, Licencia de Ocupación y Georreferenciación); y si no se estima así por el funcionario encargado, consienten en que la inscripción se practique por el procedimiento previsto en el artículo 28-4 de dicha Ley del Suelo”, (...) se allana (...) en cuanto a los defectos señalados en los hechos 2.º, 3.º y 4.º», revocando los mismos, y mantenía la calificación en cuanto al primero de los defectos advertidos, elevando el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de abril y 6 de mayo de 2016 y 8 de mayo y 2 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2021, 12 de mayo de 2022 y 24 de junio y 20 de agosto de 2025.

1. Se plantea, de nuevo, con ocasión de la terminación de una obra nueva previamente inscrita en construcción, la cuestión de la procedencia de la exigencia de inscribir previa o simultáneamente la inscripción gráfica georreferenciada de la finca en la que aquella se ubica. La registradora suspende la inscripción solicitada por cuanto la base gráfica resultante de Catastro no coincide, en cuanto al dato de su superficie, con la que consta consignada en el Registro, no pudiendo comprobar efectivamente que las coordenadas aportadas para concretar la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentren dentro de los límites registrales de la finca sobre la que se ubica.

El notario recurrente sostiene, en síntesis, que no es necesaria la georreferenciación de la parcela, por no ser la declaración de obra nueva uno de los supuestos de inscripción obligatoria de la misma relacionados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ni venir dicho requisito impuesto por el artículo 202 de la citada norma; que existió una extralimitación administrativa al tiempo de dictarse la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, la cual fue resucitada por la Resolución de 20 de agosto de 2025; que trata de evitar a los usuarios del servicio registrales innecesarios costes adicionales; que los colindantes podrían oponerse a la inscripción de la base gráfica de la finca, paralizando en contra de la evidencia catastral la inscripción en favor de quien ostenta la titularidad registral y catastrales de la finca sobre la que se declara la edificación; que, en el caso concreto, la finca consta inscrita con una cabida de 774,59 metros cuadrados, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora que la parcela con la que se corresponde tiene una superficie de 764 metros cuadrados y, por tanto, con una diferencia de superficie inferior al 5 % respecto de la que consta inscrita; y, finalmente, que las dudas de identidad no están suficientemente motivadas.

2. Como cuestión previa hay que advertir que el escrito de recurso contiene diversas descalificaciones y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa contra la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la

decisión del registrador manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que, con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso debiendo canalizar el recurrente, caso de que lo estime necesario, sus quejas por las vías adecuadas.

3. Procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

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, proscrita 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, 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.

4. Señala el notario recurrente que la diferencia de cabida entre la consignada en el folio abierto a la finca y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica es inferior al 5 %. Efectivamente, la finca consta inscrita con una superficie de 774,59 metros cuadrados, resultando de Catastro que la superficie de la parcela (referencia catastral 8440410TP6084S0001HU) con la que aquella se corresponde es de 764 metros cuadrados. Se manifiesta expresamente que la descripción realizada se corresponde con la contenida en la documentación de que disponen, ignorándose su correspondencia con la realidad física y con la descripción catastral.

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 del 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.

5. 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 el desconocimiento de la correspondencia con la realidad física de la finca de la descripción catastral de la misma, incorporándose al título la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca. En este sentido, no formula dudas la registradora 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 (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).

6. Como corolario de lo anterior: resultando que únicamente a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca podrá realizarse el análisis geométrico espacial de que la edificación se ubica efectivamente en la finca sobre la que se declara, y resultando que la afirmación de desconocer si la realidad física

de la finca se corresponde con la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título no excluye la posibilidad de que el registrador proceda a inscribir la representación gráfica de la finca cuando no advierta dudas de correspondencia (como precisamente ocurre en el supuesto de hecho de este expediente), debe llegarse a la conclusión de que la representación gráfica catastral aportada es inscribible.

Máxima si, como ocurre en el presente caso, la diferencia de superficie entre la que consta inscrita y la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica es inferior al 5 %, no siendo necesaria la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que se procederá conforme a lo preceptuado en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015), resultando además que no se han formulado dudas de identidad, las cuáles, además, serían verdaderamente difíciles de argumentar, toda vez que de los datos de los linderos inscritos y superficie cabe afirmar la correspondencia entre la finca y la representación gráfica aportada.

Así, la citada registral linda: al «Norte, con finca número cinco resultante de esta división; Sur, con la calle 31; Este, con finca ocho, resultante de esta división; y Oeste, con la calle 28». Y, según Catastro, la finca linda al sur y al oeste con los expresados linderos fijos. Y la diferencia de cabida, como señala el notario recurrente en su escrito es inferior al 5 % respecto de la que consta inscrita.

En consecuencia, la representación gráfica aportada es inscribible, pudiendo realizar así la registradora el análisis geométrico espacial de la efectiva ubicación de la obra declarada sobre la finca, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación en cuanto a que constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, en cuanto a la posibilidad de la práctica de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.