



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 5 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una edificación de la que no se aporta la georreferenciación de su superficie ocupada.

(BOE de 9 de agosto de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación. Falta de identificación mediante coordenadas de referenciación geográfica. Inscripción parcial, únicamente del suelo, sin edificaciones. Para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, es requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Aun siendo clara e incondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Y, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara. No ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan



www.civil-mercantil.com

materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10 y 202.

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, Notario de Ourense, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ourense número 3, doña Paula Martín Martínez, por la que se suspende la inscripción de una edificación de la que no se aporta la georreferenciación de su superficie ocupada.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada por el Notario de Ourense, don Vicente Martorell García, el 10 de marzo de 2016, con el número 233 de protocolo, se formalizó una adjudicación parcial de herencia, declaración de obra nueva existente y compraventa. En dicha escritura, dos personas aceptan la herencia de su causante, y previa liquidación de la sociedad de gananciales que formó la causante con otra persona, proceden a la adjudicación parcial de las dos fincas en pago de sus derechos hereditarios. Seguidamente, declaran la obra nueva existente sobre la finca descrita bajo el número uno de la exposición. Y, finalmente, venden ambas fincas a otras dos personas que las compran por mitades indivisas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3, fue calificado con nota de calificación del siguiente tenor: «Presentada a las trece horas y veintiocho minutos del día quince de marzo de dos mil dieciséis, asiento 860 del Diario 118, la escritura de adjudicación parcial de herencia, declaración de obra nueva y compraventa, autorizada por el Notario de Ourense, don Vicente Martorell García, el diez de marzo de dos mil dieciséis, con el número 233 de protocolo, en la cual se protocolizan copia autorizada del testamento y certificaciones de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña M. C. S. P., y certificaciones descriptivas y gráficas expedidas por la Sede Electrónica del Catastro el día veintitrés de febrero de dos mil dieciséis. Se acompaña a la escritura como título previo, para la finca descrita bajo el número uno de la Exposición, escritura de compraventa de veinte de febrero de dos mil tres, autorizada por el Notario que fue de Ourense, don Alejo Calatayud Sempere, número 610 de protocolo; y para la finca descrita bajo el número dos de la Exposición, escritura de compraventa de catorce de octubre de dos mil cinco, autorizada por el Notario que fue de Ourense, don Alejo Calatayud Sempere, número 3.349 de protocolo. En dicha escritura, Don A. D. M., con N.I.F. (...) y Don J. L. D. S. con N.I.F. (...), aceptan la herencia de doña M. C. S. P., y previa liquidación de la sociedad de gananciales que formó la causante con don A. D. M., proceden a la adjudicación parcial de los bienes quedados al fallecimiento de la causante, contraída a las dos fincas descritas en el título que adjudican, a don A. D. M., una mitad indivisa en pleno dominio en pago de su participación en la sociedad de gananciales y el usufructo vitalicio de la otra mitad, en pago del legado establecido por la causante en su testamento, y a don J. L. D. S. la nuda propiedad de esta



www.civil-mercantil.com

última mitad, en pago de sus derechos hereditarios. Seguidamente, declaran la obra nueva existente sobre la finca descrita bajo el número uno de la exposición. Y, finalmente, las venden a don L. A. A. I., con N.I.F. (...), y doña E. C. M., con N.I.F. (...), que las compran por mitades indivisas. En la Estipulación Cuarta del título presentado, tras la declaración de la obra nueva existente sobre la finca descrita bajo el número uno, se procede a su descripción en los siguientes términos: «Rústica.-Parcela 40 del Polígono 87, finca localizada en (...) -Ourense-, lugar de (...). Destino: Secano. En su interior cuenta con una construcción en planta baja -destinada a vivienda- y alta -destinada a almacén-. Extensión: cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados -antes por redondeo del catastro cuatrocientos noventa y seis metros cuadrados-, de los que corresponden diecinueve metros cuadrados a la superficie de parcela ocupada. El total de superficie edificada es de treinta y dos metros cuadrados, distribuidos de la siguiente manera: planta baja, diecinueve metros cuadrados; planta alta, trece metros cuadrados. Linda: Norte, parcela 39 de A. D. M.; Sur, parcela 41 de S. C. B.; Este, camino; y Oeste, parcela 34 de M. C. R. Referencia catastral: 32059A087000400000OQ para el terreno circundante; y D10207700PG08G0001SW para la construcción y su suelo.» Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas: I.-Hechos: La inscripción en el Registro de nuevas plantaciones o de la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrá llevarse a cabo por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación, con cumplimiento de todos los requisitos exigidos por la legislación sectorial aplicable. En todo caso, la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. En el presente caso existe una edificación, de la que se dice la superficie total construida, el número de plantas, la superficie construida de cada una de ellas, y la superficie de parcela ocupada, pero es necesario, además, que ésta última esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». La exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda es clara e incondicionada. Así, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 -Proyección UTM, sistema ETRS89-. Fundamentos de derecho: de conformidad con los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria y el apartado sexto de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Calificación: Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, se suspende la práctica de las operaciones registrales solicitadas. No se practica anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. Esta nota de calificación podrá (...) Ourense, a siete de abril de dos mil dieciséis. La Registradora (firma ilegible), Paula Martín Martínez».



III

El Notario autorizante, don Vicente Martorell García, mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Ourense número 3 el día 9 de mayo de 2016, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación basado en los siguientes argumentos: «(...) Primero.-Cuestiones previas: (...) en el caso de la finca uno, de la calificación no resulta ningún obstáculo registral a la inmatriculación del suelo, pues no deben serlo las cuestiones relativas a las edificaciones existentes sobre la misma (Resolución DGRN de 4 de agosto de 2014 y Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Ourense de 30 de marzo de 2015, que anula la Resolución DGRM de 29 de octubre de 2014). Precisamente en el apartado G) Sexto de la Exposición se dice que «...Se solicita la constatación total o parcial en el Registro de la Propiedad de la edificación declarada, instándose al funcionario encargado a que la publicidad formal que en el futuro se expida sobre la finca en cuestión exprese que la obra declarada e inscrita lo ha sido por prescripción de la acción administrativa, así como las limitaciones del derecho de propiedad que puedan derivarse de cuál sea su ubicación y régimen...», con lo que los interesados desligan la inmatriculación de la finca o fincas de la suerte registral que pueda correr la declaración de la edificación existente sobre una de ellas (...) Segundo.- Georreferenciación edificación.-No ignoro que el nuevo art. 202 de la Ley Hipotecaria exige la identificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación que se declara, pero de ahí a decir, como hace la nota de calificación, que ello es una proclama «...clara, general y sin excepciones...», hay un trecho; pues es verdad que tratándose de nuevas edificaciones su declaración escrituraria y publicidad registral normalmente precede a su reflejo catastral, pero también lo es que suele ocurrir al contrario cuando se trata de «obras viejas», en las que el alta y georreferenciación catastral no sólo anteceden a su declaración escrituraria y publicidad registral sino que éstas acostumbran a fundarse en aquéllas. Si estamos ante una obra declarada por prescripción de la eventual infracción urbanística, lo que se acredita mediante certificado municipal en el que se identifican la finca y la construcción sobre la misma por su referencia catastral, cuya descripción se asume expresamente en dicho certificado municipal: si se incorpora el certificado catastral, manifestándose en el apartado L) de la Exposición (titulado precisamente «Coordinación de la identidad y descripción física, catastral y registral») que «...las descripciones realizadas de las fincas y de la edificación, después de la declaración de obra existente, se corresponden con la realidad física y con la contenida en cada certificación catastral incorporada...», entonces es que todo está absolutamente georreferenciado por remisión a la georreferenciación oficial, que es la del Catastro (art. 3-3 del Decreto-legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario)... y nada más puede pedírsele a los administrados. Tercero.-Representación gráfica en general.-«A maiores», en el nuevo art. 199 de la Ley Hipotecaria, previsto para la inscripción registral de la representación gráfica, si ésta coincide con la catastral, el presupuesto del procedimiento es... ¡la simple aportación de la certificación catastral!..., y sólo cuando la descripción catastral no se corresponde con la realidad física, deberá aportarse, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. Solicito admitan este recurso a fin de que: · Ordenen, si procede, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad. · Caso de que, forzados por las circunstancias, se hubiese procedido a subsanar el pretendido defecto en el sentido señalado por el señor Registrador, declaren que el documento era inscribible tal y como fue autorizado».

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de mayo 2016, la registradora se ratificó en su calificación negativa, emitió el preceptivo informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 202 de la Ley Hipotecaria; la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de agosto de 2014, 19 de septiembre de 2015 y 8 de febrero de 2016.

1. En virtud de determinada documentación notarial, se solicita la inmatriculación de una finca en cuyo interior existe una edificación, todo ello con la siguiente descripción: «Rústica.-Parcela 40 del Polígono 87, finca localizada en (...) -Ourense-, lugar de (...). Destino: Secano. En su interior cuenta con una construcción en planta baja -destinada a vivienda- y alta -destinada a almacén-. Extensión: cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados (...) de los que corresponden diecinueve metros cuadrados a la superficie de parcela ocupada. El total de superficie edificada es de treinta y dos metros cuadrados, distribuidos se la siguiente manera: planta baja, diecinueve metros cuadrados; planta alta, trece metros cuadrados. Linda: (...) Referencia catastral: 32059A087000400000Q para el terreno circundante; y DI0207700PG08G0001SW para la construcción y su suelo».

La registradora señala como defecto, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

El notario autorizante y ahora recurrente alega «que de la calificación no resulta ningún obstáculo registral a la inmatriculación del suelo, pues no deben serlo las cuestiones relativas a las edificaciones existentes sobre la misma», ya que «los interesados desligan la inmatriculación de la finca o fincas de la suerte registral que pueda correr la declaración de la edificación existente sobre una de ellas».

Y señala que en el presente caso en la escritura se afirma que «...las descripciones realizadas de las fincas y de la edificación, después de la declaración de obra existente, se corresponden con la realidad física y con la contenida en cada certificación catastral incorporada...», por lo que «todo está absolutamente georreferenciado por remisión a la georreferenciación oficial, que es la del Catastro».

2. Como cuestión previa, y sobre la primera alegación del notario recurrente, debe señalarse que es cierto que, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 4 de agosto de 2014, para inmatricular una finca en la que existan determinadas construcciones, concurriendo defectos registrales que se opongan a la inscripción de tales edificaciones, los interesados pueden pedir la inscripción parcial, es decir, que se inmatricule la finca en tanto que porción de suelo, aunque se suspenda la inscripción de la edificación que exista en su interior.

Pero tal posibilidad de solicitud de inscripción parcial ha de solicitarse por los interesados ante el registrador, no siendo el recurso ante esta Dirección General el cauce procedimental para ello.



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

En efecto, ya la Resolución de 4 de agosto de 2014, todavía bajo la vigencia del artículo 53 de la Ley 13/1996, pero con criterio que sigue siendo hoy aplicable tras la Ley 13/2015, señaló que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos, que es tanto como decir la finca misma. (...) Y, en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del 10% que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral). -vid Resoluciones de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010-. Por su parte, en cuanto a los elementos físicamente ubicados en el interior de la finca, tales como plantaciones o edificaciones, su indicación y descripción más o menos pormenorizada en el título y en la inscripción es sin duda muy relevante, y a muy diversos efectos, como los económicos, fiscales, urbanísticos, medioambientales, etc. (pues inciden directamente en el valor de la finca y en sus posibilidades de disfrute y explotación conforme a la legalidad aplicable), pero, habiendo sido ya precisada la ubicación y delimitación geográfica de la finca que los contiene, tales detalles descriptivos no son imprescindibles, para la concreta finalidad esencial del Registro de la Propiedad de identificar y delimitar una finca con respecto a sus colindantes, y evitar incertidumbres y riesgos de doble inmatriculación, o para la concreta finalidad esencial de la deseable coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro para conseguir que ambas instituciones se refieran a un mismo inmueble, esto es, en el caso que nos ocupa, a una misma porción de la superficie terrestre. Al respecto de lo primero, ya la Resolución de 19 de diciembre de 2011, señaló que «actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior». Y respecto a lo segundo, esto es, la coordinación entre Registro y Catastro, debe tenerse muy presente que el objetivo esencial perseguido actualmente en el proceso de coordinación es alcanzar la coincidencia entre la finca registral y el inmueble catastral, en tanto que ambas son, generalmente, porciones concretas de la superficie terrestre, con lo que se encuentre en su interior. Para lo cual, no se fuerza la coordinación a toda costa y a toda prisa de las fincas ya inmatriculadas con los inmuebles ya catastrados, pero sí que, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes ab initio, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno a varios inmuebles catastrales concretos. En cambio, y con evidente buen criterio, no se pretende legalmente, ni por tanto se impone o fuerza la coordinación en cuanto a otros extremos de entre los incluidos en la descripción catastral de los inmuebles, (artículo 3 del Real Decreto legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) como sería, por ejemplo, que quien sea previamente catastral y sólo él hubiera de ser necesariamente el titular registral, o que las edificaciones que aparezcan en la



descripción registral hubieran de ser necesariamente inscritas en el Registro de la Propiedad, o que el valor catastral hubiera de ser el único valor o precio a utilizar por la autonomía de la voluntad en los negocios jurídicos inmobiliarios y a consignar en los asientos registrales. En concreto, en cuanto a las edificaciones existentes en el interior de una concreta finca o inmueble, y dadas las distintas finalidades esenciales del Registro de la Propiedad y del Catastro inmobiliario, son absolutamente diferentes las vías jurídicas y los requisitos exigidos para su constancia registral y para su constancia catastral. Baste señalar que la constancia registral es voluntaria, por virtud del principio de rogación, pero si se solicita, ha de acreditarse el cumplimiento fiel de una amplia serie de requisitos y garantías de todo tipo exigidos legalmente, tanto por la normativa civil, como urbanística como por la reguladora de la edificación. En cambio, la constancia catastral de las edificaciones existentes en un inmueble, resulta obligada, y con independencia el cumplimiento o no de requerimientos civiles, urbanísticos o edificatorios».

No obstante, y como ya se apuntó más arriba, aun cuando, como se ha razonado, los interesados pueden pedir la inscripción parcial, es decir, que se inmatricule la finca en tanto que porción de suelo, aunque se suspenda la inscripción de la edificación que exista en su interior, lo cierto es que tal posibilidad de solicitud de inscripción parcial ha de ejercitarse por los interesados ante el registrador, no siendo el recurso el cauce procedimental para ello.

3. Entrando en el fondo del asunto, ha de partirse de que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, tras su reforma operada por la Ley 13/2015, establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

A este respecto, este Centro Directivo, en Resolución de 8 de febrero de 2016, en relación al ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, señaló que conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015 «era en principio suficiente que la calificación registral comprobara que la edificación que se declara se encuentre íntegramente ubicada dentro de la finca en cuyo folio real se pide inscribir aquella, y no se ubique ni extienda, ni siquiera en parte, fuera de esa finca. Y una vez comprobados tales extremos esenciales, y acreditado fuera de toda duda cuál es la finca dentro de la cual se encuentra físicamente la edificación que se declara, la normativa anterior no exigía, con carácter general, precisar la exacta ubicación o posición que ésta ocupó físicamente dentro de aquella».

Además, incluso antes de la citada Ley 13/2015, ya resultaba plenamente aplicable el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, el cual, al regular los requisitos para la inscripción registral «de construcciones, edificaciones e instalaciones 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», sí que exigía expresamente en su apartado a) que «el Registrador comprobará (...) que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general». Por otra parte, en los casos en los que la calificación registral acabe siendo favorable y se proceda a la inscripción de una edificación sin licencia pero presuntamente prescrita, el registrador habrá de notificar y dar cuenta de tal inscripción «al Ayuntamiento respectivo», porque así lo impone el propio artículo 20.4 de la Ley de suelo, y además, «a la Comunidad Autónoma competente» y «con los datos resultantes del Registro», porque así lo exige el artículo 51.3 del mismo cuerpo legal.

Las exigencias y responsabilidades legales que tales preceptos imponen tanto a la calificación registral, como a la actuación posterior de la administración urbanística competente, justifican la conveniencia en muchos casos de que el interesado acredite y aporte al registrador



www.civil-mercantil.com

la concreta ubicación geográfica de la superficie ocupada por la edificación cuya inscripción se solicita.

Con esos antecedentes normativos, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

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

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Y, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

Y por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta,



www.civil-mercantil.com

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

4. En el supuesto de hecho a que se refiere la nota de calificación ahora recurrida, el propio título indica que la finca en cuestión tiene «referencia catastral: 32059A087000400000Q para el terreno circundante; y DI0207700PG08G0001SW para la construcción y su suelo».

Tal y como resulta de la certificación catastral aportada, puesta en relación con la descripción hecha en el título, resulta que parte de la parcela tiene la calificación de urbana, a efectos catastrales, con una superficie de 39 metros cuadrados, y que dentro de esa porción se encuentra la edificación que, asimismo, ocupa una superficie de 19 metros cuadrados, no ocupando, por tanto la totalidad de dicha parcela.

Si la superficie ocupada por la edificación coincidiese con la superficie de la parcela (lo que no es el caso) o si de la propia certificación catastral y/o de los servicios que ofrece la Sede Electrónica del Catastro resultase la ubicación exacta de los 19 metros cuadrados de edificación en planta baja dentro de la parcela de 39 metros cuadrados, sí se podría entender cumplido el requisito legal de la georreferenciación de la porción de suelo ocupada por la edificación, en los términos indicados por la Resolución de 8 de febrero de 2016; pero lo cierto es que, en el presente caso, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de esos 19 metros cuadrados ocupados por la edificación.

En efecto, en el presente caso, si se accede a la Sede Electrónica de Catastro y se busca la geometría correspondiente al inmueble con referencia catastral DI0207700PG08G0001SW, resulta que la superficie gráfica de la parcela es de 39 metros cuadrados, lo que coincide con el título, y que su superficie construida total es de 32 metros cuadrados, que se desglosa en 19 en planta baja y 13 en planta alta, lo cual también es coincidente con lo expresado en el título inmatriculador.

Pero al obtener en la propia sede del Catastro la geometría del edificio, lo cual el registrador no sólo puede sino que incluso debe hacer de oficio cuando, como en el caso presente, los interesados declaran un edificación coincidente con la que consta dada de alta en Catastro, resultan las siguientes coordenadas en el fichero GML que suministra la sede de Catastro: EPSG::25829: 600443.91 4689154.74 600446.03 4689154.43 600444.98 4689147.34 600442.89 4689147.88 600439.39 4689148.79 600440.34 4689155.27 600443.91 4689154.74.

Y lo cierto es que tales coordenadas no se corresponden con una superficie ocupada de 19 metros cuadrados, que es lo que según el título y el propio Catastro ocupa en planta baja la edificación, sino que arrojan una superficie de 39,41 metros cuadrados, que es incluso ligeramente superior a la superficie total de la parcela.

Por tanto, no pudiéndose obtener de la sede de Catastro las coordenadas de la superficie de los 19 metros cuadrados ocupada por la edificación, tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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



www.civil-mercantil.com

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, 5 de julio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.