

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009570

**RESOLUCIÓN de 14 de mayo de 2019, 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 Tàrrega, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obras por antigüedad.**

(BOE de 7 de junio de 2019)

**SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015. Georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación.**

Para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 202 y 326.

En el recurso interpuesto por doña María Esmeralda Moreno Muñoz, notaria de Agramunt contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Tàrrega, doña Marta Gómez Llorens, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obras por antigüedad.

**Hechos**

I

Mediante escritura otorgada el día 20 de noviembre de 2018 ante la notaria de Agramunt, doña María Esmeralda Moreno Muñoz, con el número 1.941 de protocolo, doña J. F. R., como dueña de la finca registral número 2.666 del término de Anglesola, declaró la existencia de tres edificaciones, consistentes en tres naves de uso agrario con unas superficies construidas, en una sola planta, de 72, 87 y 410 metros cuadrados respectivamente, solicitando su inscripción al amparo del artículo 28.4 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.

II



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

«Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento de V.I. que se ha calificado negativamente el despacho de la escritura autorizada el veinte de noviembre de dos mil dieciocho, por el Notario de Agramunt, María Esmeralda Moreno Muñoz, número de protocolo 1941, y con número de entrada 2513/2018, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En dicha escritura, J. F. R. declara la construcción de tres naves de uso agrario ya existentes sobre la finca 2666 de Anglesola.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Es necesario aportar dichas coordenadas en formato GML, según resulta de la Resolución conjunta del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 25 de noviembre de 2015 y de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de tres de noviembre de 2015.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Tàrrega, 11 de enero de 2019 Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Marta Gómez Llorens con firma electrónica reconocida».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Esmeralda Moreno Muñoz, notaria de Agramunt, interpuso recurso el día 21 de febrero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos. La escritura objeto de calificación es la otorgada el día 20 de Noviembre de 2.018 con el número 1.941 de protocolo. En dicha escritura se declaró una obra existente.

B) Presentación. La escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Tàrrega el día 19 de Diciembre de 2.015 y causó el asiento 2203 del Libro diario.

C) Nota de calificación. El documento fue calificado con la nota que se acompaña, concretamente en el párrafo cuarto se reseña: «Es necesario aportar dichas coordenadas en formato GML...».

En la escritura objeto de calificación constan las coordenadas georeferenciadas de la parcela y las coordenadas en formato GML de la porción ocupada por las edificaciones.

D) Fundamentos de Derecho. El recurso se fundamenta en el tenor literal del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, dado que en la escritura objeto de calificación se cumplen los requisitos exigidos por la norma al respecto.

Y solicita de la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

### IV

La registradora de la Propiedad de Tàrrega informó señalando la caducidad de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que se han tomado las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, que sólo se aportaban las coordenadas de dos de las tres naves declaradas y alegando dudas sobre la ubicación exacta de las edificaciones que podrían implicar que se situasen sobre una porción de suelo no inmatriculado, y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 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; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Dirección General del Catastro de 26 de octubre de



2015, 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 17 de julio de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 1 y 17 de febrero, 29 de marzo y 3 de abril de 2017.

1. Se pretende hacer constar, de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la existencia de tres naves de uso agrario, de la que se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, tomadas de archivo electrónico en formato GML obtenido a través de la Sede Electrónica del Catastro. La registradora opone como defecto que no se aportan dichas coordenadas en el indicado formato, de conformidad con el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

La notaria autorizante, por su parte, señala en el escrito de recurso que en la escritura objeto de la nota de calificación recurrida efectivamente constan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en el expresado formato GML.

En la escritura calificada se declara la existencia de tres edificaciones, naves destinadas al uso agrario, con una superficie de 72, 87 y 410 metros cuadrados respectivamente, incorporándose a la escritura certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 9 de noviembre de 2017, así como la lista de coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones, mediante la impresión en soporte papel del archivo GML en que constan, obtenido de la Sede Electrónica del Catastro.

2. Se plantea de nuevo ante este Centro Directivo la cuestión relativa al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, entre otras) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también [por los registradores al Catastro] las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas». En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

3. En cuanto al único defecto señalado en la nota de calificación, a la escritura, como se ha dicho, se incorpora la impresión del archivo GML conteniendo las coordenadas de la porción de suelo ocupado por la edificación, el cual viene referido a un área comprensivo de las tres edificaciones de 569 metros cuadrados, coincidente con la cabida total de las edificaciones descritas en la escritura. No obstante, su aportación podría ser suplida por la obtención por el registrador de las expresadas coordenadas a través de la consulta a la Sede



Electrónica del Catastro, por acreditarse la antigüedad en base a certificación catastral descriptiva y gráfica y tomarse su descripción de la correspondiente certificación catastral, pues como ha reiterado esta Dirección General (vid., por todas, Resolución 17 de julio de 2015), el registrador de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles puede consultar aquellas bases de datos a las que tiene acceso por razón de su cargo con el fin de emitir una calificación certera evitando dilaciones o trámites innecesarios en el curso del procedimiento registral. La actuación de consulta es incluso obligatoria en aquellos supuestos en que su toma en consideración directa por el registrador viene exigida en cumplimiento estricto de los deberes que resultan de la Constitución y que obligan, desde su publicación a todas las Administraciones Públicas. Y ello no solo cuando se busca depurar datos confusos sino también para asegurarse, a la vista de la documentación presentada, de la legalidad de los asientos cuya inscripción se pide (vid. Resolución de 14 de diciembre de 2016). Y sin que quepa admitir como motivo de suspensión la caducidad de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, por no haberse advertido este defecto en la nota de calificación, como ahora se verá, ni ser obstáculo para su obtención por el registrador a través de la Sede Electrónica del Catastro, como ha quedado expuesto.

4. Finalmente, en cuanto a las dudas planteadas por la registradora respecto a la parte de finca en que realmente están ubicadas las edificaciones y la posibilidad de que se asienten sobre una porción de suelo no inmatriculada, a esta concreta cuestión hace referencia la registradora en el informe pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción. Por ello esta cuestión no puede abordarse en el recurso (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012 y 17 de febrero y 3 de abril de 2017).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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, 14 de mayo de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.