

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**9442** *Resolución de 28 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.

**Hechos****I**

Mediante acta autorizada en Ejea de los Caballeros el día 15 de marzo de 2016 por la notaria de dicha localidad, doña María del Carmen Galán Bermejo, con el número 176 de protocolo, se documentó la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 4.487 de Ejea de los Caballeros.

**II**

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros el día 21 de marzo de 2016, fue objeto de una primera nota de calificación negativa, de fecha 6 de abril de 2016. Vuelto a presentar acompañando de determinado documento complementario, fue objeto de segunda calificación negativa de fecha 21 de abril de 2016. Solicitada calificación sustitutoria y revocado uno de los defectos, se aportó escritura complementaria autorizada por la misma notaria, el 18 de mayo de 2016, número 346 de protocolo, y se formuló nueva calificación negativa en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros Nota de calificación negativa relativa al despacho del documento presentado bajo el asiento 1027 del Diario 113 de 21/03/2016. Protocolo n.º 176/2016 de 15/03/2016 de María del Carmen Galán Bermejo. Suspendida la inscripción de la precedente acta notarial de finalización de obra al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos En la fecha arriba indicada se presentó la referida acta a efectos de hacer constar la finalización de la obra nueva declarada sobre la finca registral 4487 de las de Ejea de los Caballeros, en virtud de su inscripción 8.ª, la cual fue objeto de calificación negativa de fecha 21 de abril de 2016 del siguiente tenor: 1.–Se suspende la constancia de la terminación, de la obra nueva, declarada sobre la, finca objeto de la precedente acta, registral 4487 de las del término municipal de Ejea de los Caballeros, que se dice se corresponde con la parcela catastral 1151 y con parte de la parcela 135 de las del polígono 101 del catastro de rústica, con referencias 50095A0020115100000K y 50095A0020013500000G, porque deberá procederse con carácter previo, bien a iniciar la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o bien, en esta oficina registral la tramitación del expediente registral, previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria y todo ello porque resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder por cualquiera de esas dos vías a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la

delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, deberá determinarse, la porción de suelo ocupada por cada una de las edificaciones sobre ella declaradas, mediante la indicación de sus coordenadas de referenciación geográfica. Artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la ley hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 1312015 de 24 de junio; apartado 8.ª de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el 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. 2.–Debe aportarse, para su archivo registral el Libro del Edificio, relativo a las edificaciones existentes sobre la finca, requisito este, que desde la entrada en vigor de la ley 1312015 de 24 de junio, es de aplicación, para la inscripción de cualquier edificio, destinado a cualesquiera de los usos que enumera el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los que se incluyen expresamente el agropecuario y el industrial, según resulta del tenor literal del artículo 202 de la ley hipotecaria. Dicho Libro Edificio, deberá ser elaborado, por el técnico director de las edificaciones declaradas sobre la finca registral 4487 de Ejea de los Caballeros, en virtud de la escritura otorgada en Ejea de los Caballeros, ante quien fue su titular Juan Bautista Gómez Opic el 1 de febrero de 2013, n.º 54 de protocolo, que causó la inscripción 8.ª de la finca, y habrá de tener el contenido que especifica el artículo 7 de la Ley 8/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y presentarse en el formato –soporte informático, formato PDF– establecido al efecto por la disposición adicional 2.ª de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y el 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 el Registro. En vistas de dicha calificación negativa, se solicitó por doña María del Carmen Galán Bermejo en su calidad de presentante del documento, calificación por Registrador sustituto, al amparo de lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Por escritura complementaria de fecha 18 de mayo de 2016. Se incorpora la calificación de doña Paloma Díez Medrano, Registradora de la Propiedad de Belchite a quien correspondió la calificación sustitutoria que fue firmada con fecha 13 de mayo de 2016 por la que se confirma el primero de los defectos relativo a la necesidad de georreferenciación de la finca y se revoca el segundo de los defectos señalados en la nota de calificación negativa de fecha 21 de abril, en lo relativo a la necesidad de aportar el Libro del Edificio. Además la citada escritura, incorpora certificación expedida por el señor J. T. L., en su calidad de técnico director de la obra, para la determinación de la porción de suelo ocupada por las edificaciones declaradas. A la vista de todos estos antecedentes, se suspende la inscripción de la terminación de la obra nueva declarada en su día por el Notario que fue de Ejea de los Caballeros, Juan Bautista Gómez Opic el 1 de febrero de 2013, n.º 54 de protocolo, que causó la inscripción 8.ª de la finca 4487, sobre la base de los siguientes Fundamentos de Derecho Se suspende la constancia de la terminación, de la obra nueva, declarada sobre la, finca objeto de la precedente acta, registral 4487 de las del término municipal de Ejea de los Caballeros, que se dice se corresponde con la parcela catastral 1151 y con parte de la parcela 135 de las del polígono 101 del catastro de rústica, con referencias 50095A002011510000OK y 50095A002001350000OG, porque deberá procederse con carácter previo, bien a iniciar la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o bien, en esta oficina registral la tramitación del expediente registral. previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria y todo ello porque resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder por cualquiera de esas dos vías a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir. Si bien se ha solicitado en la instancia de presentación del documento, la iniciación con esta finalidad del expediente regulado en el artículo 199 de la ley hipotecaria, ello no es posible dado que la finca registral 4487 se corresponde con una parcela catastral, la 1151 en su totalidad, pero solo

con parte de otra, la 135, ambas del polígono 101 de los del catastro de Ejea. Por tanto a menos que se opte por solicitar la individualización de la parte de la parcela 135 que corresponde a dicha finca registral y se aporten, mediante escritura complementaria la nueva representación gráfica catastral que resulte de las nuevas parcelas catastrales que resulten, deberá aportarse representación gráfica alternativa en la que se determine la parte afectada y la no afectada de la citada parcela 135 y respetando en todo caso, el conjunto la delimitación que resulte de la cartografía catastral. Artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la ley hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 13/2015 de 24 de junio; apartado 8.ª de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el 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. Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Ejea de los Caballeros a día nueve de junio del año dos mil dieciséis».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, interpuso recurso el día 1 de julio de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Primero.—En cuanto a la nota de 6 de abril de 2.016 (...) en relación con la de 21 de abril de 2016 (...). La segunda calificación emitida con ocasión de nueva presentación del documento para subsanación del defecto inicialmente alegado comprende defectos nuevos y no contemplados en la primera. El solo examen de una en relación con la otra permite, a juicio de esta Notario, concluir que el Sr. Registrador desconoce la afirmación, hecha por el mismo en la segunda calificación, de que la calificación debe ser unitaria y global. Segundo.—En cuanto a la nota de 9 de junio de 2016 (...) y la consideración que hace de la calificación sustitutoria emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Belchite el día 13 de mayo de 2.016. - Exigencia de Georreferencia y superficie de parcela ocupada. El Sr. Registrador de Ejea de los Caballeros, en su segunda calificación, a juicio de esta Notario, desconoce la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que desde la Resolución de 8 de febrero de 2.016 llega a la más reciente de 25 de mayo, según la cual: «... Esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse recientemente (Resolución de 8 de febrero de 2016), 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, y en este sentido señala 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. 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.), 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 cve: BOE-A-2016-5688 Verificable en <http://www.boe.es> Boletín Oficial del Estado Núm. 140 Viernes 10 de junio de 2016 Sec. III. Pág. 39051 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. 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. Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), solo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. 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, 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...». Nos encontramos por tanto ante dos conceptos distintos, superficie de parcela ocupada, y georreferencia de la finca en su conjunto. El primero imperativo, en caso de obra terminada. El segundo, ni es de exigibilidad genérica, ni es imperativo, antes bien «... es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto...» dice el Centro Directivo. Nótese que en la nota que motiva la petición de calificación sustitutoria se utiliza la expresión «... para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir...». No se trata de eliminar cualquier duda, sino la que en concreto y fundadamente expuesta pudiera tener el funcionario que califica. Además, debe repararse en la secuencia lógica que sigue el Centro Directivo, primero, imperativa localización de la superficie de parcela ocupada, y después, en su caso y en los términos en que lo considera posible, de la finca en su conjunto. Y debe ello ser contrapuesto al proceder del Sr. Registrador, que establece la georreferencia de la finca en su conjunto como «prius» sin el cual no puede inscribirse la obra (... deberá procederse con carácter previo... a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca... puesto que para la inscripción de las edificaciones...

es requisito la previa determinación de la delimitación geográfica...). Quizá en consideración a ello la propia Registradora cuya calificación sustitutoria ha sido instada (...) distingue en su Fundamentación Jurídica con precisa claridad los dos conceptos, falta de incorporación de la representación georreferenciada de la finca y determinación de la porción de suelo ocupada, y antes de transcribir texto análogo al de la Resolución antes citada dice en párrafo distinto y diferenciado de esa cita incluso por el espacio entre líneas que «... Debe procederse a identificar la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de representación geográfica...» y quizá, y precisamente por ello acuerda «... 1) Confirmar íntegramente la calificación del Registrador sustituido en lo referente a la identificación de la porción de suelo ocupada por la edificación mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...» (...) Y en atención a ello esta Notario autoriza la escritura complementaria 346/2.016 que aporta dichas coordenadas. Con lo cual y revocada la nota inicial en cuanto a exigencia de Libro del Edificio, considera la misma que no se encuentra justificada la nueva calificación, y menos aún negativa, emitida».

#### IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 202 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 8 y 19 de febrero, 19, 21 y 22 de abril, 9 y 23 de mayo y 5 de julio de 2016.

1. Constituye el único objeto de este recurso determinar si para la constancia registral de una finalización de obra, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, es requisito también que con carácter previo se determinen las coordenadas de la finca en la que se ubica la edificación.

Alega la recurrente la existencia de varias calificaciones sucesivas del documento y que no se han expuesto por el registrador dudas que justifiquen la exigencia de previa georreferenciación de la parcela.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe hacerse referencia a la alegación del escrito de recurso respecto a una calificación realizada con anterioridad. Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015).

Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho

constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

3. En cuanto 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, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) 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.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Asimismo, 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 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. Pero la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

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

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se 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 tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

En el supuesto de este expediente, las dos edificaciones declaradas y cuya constancia registral del fin de obra se solicita, aportando sus coordenadas UTM, consisten en una nave de 1.800 metros cuadrados de superficie y dos almacenes contiguos a la misma de 32 metros cuadrados. Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie muy superior, de dos hectáreas catorce áreas cincuenta y cinco centiáreas según consta registralmente.

Pero como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquella con la de esta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso el registrador expresa en su nota de calificación que «resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder (...) a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir».

En la calificación solo se afirma que la finca se corresponde con la parcela catastral 1151 y además con parte de la parcela 135 de las del polígono 101 del Catastro de rústica, sin que esta mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas pueda justificar las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas como pudieran ser, por ejemplo, la ubicación de la edificación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 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 de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 28 de septiembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.