

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13875** *Resolución de 2 de noviembre de 2017, 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 Sevilla n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una ampliación de edificación.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Morales Gordillo, notario de Sevilla, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sevilla número 11, doña María Elena Múgica Alcorta, por la que se suspende la inscripción de una ampliación de edificación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura, otorgada el día 22 de mayo de 2017 ante el notario de Sevilla, don Rafael Morales Gordillo, con el número 795 de protocolo, la mercantil «Euroflexo, S.A.» declaró la ampliación de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 12.771 de la Sección Quinta del término de Sevilla.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sevilla once Entrada N.º: 1978 Asiento N.º: 1580 Diario: 93 Presentado veintidós de mayo del año dos mil diecisiete Presentante: Gestores Administrativos Reunidos Sociedad Anónima Protocolo N.º: 795/2017 Notario: Rafael Morales Gordillo María Elena Múgica Alcorta Registrador de la Propiedad de Sevilla número Once, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento objeto de la presente, suspendiendo la inscripción por los siguientes: Hechos Se presenta escritura otorgada en Sevilla el veintidós de Mayo del año dos mil diecisiete ante el notario don Rafael Morales Gordillo, número de protocolo 795/2.017, por la que «Euroflexo S.A.» declara que la finca 12.771 de la Sección 5ª fue ampliada quedando la edificación resultante tal y como se describe en la escritura. Se advierte/n el/los siguiente/s defecto/s: 1.–Se precisa aclarar la descripción de la edificación, que es nave industrial “entre medianeras” pero está rodeada por patio y accesos por todos sus linderos excepto por la izquierda, ya que todo el lateral izquierdo es medianero con otra nave con la que linda. 2.–Se requiere identificar las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación en términos coincidentes con la descripción de la edificación. La escritura se remite a las coordenadas resultantes de Catastro, pero la superficie edificada en planta baja y las coordenadas de referenciación geográfica en Catastro no coinciden con la superficie ocupada por la edificación en la descripción de la ampliación de obra en la escritura. Fundamentos de Derecho 1.–La servidumbre de medianería se regula en el Código Civil en el Libro II, Título VII, Sección 4ª artículos 571 a 579). Se ha definido como aquel conjunto de derechos y obligaciones que dimanen de la existencia y disfrute en común de una pared, cerca, vallado etc., por parte de los dueños de los edificios o predios contiguos, separados por dichas divisiones (C. T.), o como situación jurídica que se da cuando dos fincas (predios rústicos o edificios) están separadas por un elemento común (valla, seto, zanja, pared, etc.) que pertenece a los propietarios de aquéllas (D. P. y G.). La Sentencia Tribunal Supremo (Sala 1ª), de 28 de junio de 2006, recurso 3781/1999, declara: “Corno dice la sentencia de 5 de octubre de

1989 es bien conocido que en un sentido usual se entiende por medianería a la pared común a dos casas, así como medianeros las paredes, muros, cercas, etc. que estando en el límite de dos heredades pertenecientes a distintos propietarios la separa o delimita, correspondiendo a una condición o situación de hecho, pero con cuya base puede convertirse en una relación de derecho en la que son términos o elementos reales dichas paredes, muros, cercas, etc. que median entre las fincas, y términos o elementos personales los propietarios de dichas fincas limítrofes o colindantes, de tal modo separadas, generándose ya la situación jurídica de 'medianería', que crea el derecho de los propietarios de aquellas fincas, sobre las susodichas paredes, muros, cercas, etc. constituyéndose en copropietarios de las mismas, lo que ha de comportar una serie de derechos y obligaciones correspondientes a tal situación que se viene configurando como de copropiedad". Esta situación de copropiedad que comporta la "medianería" impone a los copropietarios obligaciones de conservación y mantenimiento en evitación de daños a terceros así como a los propios medianeros". Por lo tanto, construcción entre medianeras es aquella unida a otra u otras por paredes comunes. En el presente caso se precisa aclarar la descripción de la edificación, que es nave industrial «entre medianeras» pero solo tiene medianero el lateral izquierdo. 2.–El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone: "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro 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. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. "La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. "Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro." La Resolución DGRN-DGC de 29 de octubre de 2015 en su Disposición Adicional 2ª, relativa al formato informático del libro del edificio, dispone que "Para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al art. 202 LH, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el art. 7 de la Ley de la Edificación, deberá presentarse al Registro de la Propiedad, en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónico por otro medio fehaciente". La Resolución DGRN de 3 de noviembre de 2015, en su apartado 8.º, regla 1.ª, señala que cuando, conforme al art. 202 LH, 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 sim últimamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. En el acta de inscripción en el folio real, el registrador incluirá la expresión formal de que inscribe la lista de coordenadas, que constarán en un archivo electrónico firmado por él, conforme al apartado 3.º de la presente resolución-circular con indicación del Código Seguro de Verificación del mismo. Por lo anterior, en el presente caso, tratándose del acceso a Registro de declaración de ampliación de obra formalizada en escritura presentada en el Registro el 22/05/2017, con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, de Reforma de la Ley Hipotecaria y a la Resolución DGRN de 3 de noviembre de 2015, se precisa que se identifiquen las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación; la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca y de la porción de suelo ocupada por la edificación deberán ser coincidentes con la descripción de la edificación construida que se declara en la escritura. En el presente caso, este requisito

no resulta cumplido a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, por no coincidir la descripción de la edificación en la escritura –nave industrial entre medianeras con superficie construida en planta baja de 1.336,31 m<sup>2</sup>– con la descripción catastral –construcción de 1.332 m<sup>2</sup> en planta baja, área de 1.343,81 m<sup>2</sup> delimitada por las coordenadas de la geometría del edificio–. No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado (...) Sevilla, 29 de junio de 2017. El Registrador (firma ilegible), Fdo.: María Elena Múgica Alcorta».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Morales Gordillo, notario de Sevilla, interpuso recurso el día 3 de agosto de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «En cuanto al primer defecto alegado en la nota de calificación: No llega el notario recurrente a comprender que parte de la descripción de la finca y de la obra nueva ampliada declarada sobre la misma y cuya inscripción se pretende, no queda plasmada con la debida claridad y suficiencia. Tras una nota de calificación donde se recuerda al notario recurrente qué es y cómo se define una servidumbre de medianería, su naturaleza jurídica, su regulación y de citar innecesariamente la opinión doctrinal de los señores C. T., D. P. y G. y tras añadir además jurisprudencia del Tribunal Supremo, suma y sigue diciendo literalmente la calificación registral “por lo tanto, construcción entre medianeras es aquella unida a otra u otras por paredes comunes. En el presente caso se precisa aclarar la descripción de la edificación, que es nave industrial entre medianeras pero solo tiene medianero el lateral izquierdo”. A juicio del notario recurrente, al igual que del Arquitecto superior como técnico firmante de la escritura y memoria incorporada que así la describe, una nave entre medianeras es aquella que No tiene sus muros exentos, es decir, que linda con una, dos o más paredes medianeras. En el caso de la nave objeto de la presente escritura, consta claramente en el título y en el propio proyecto incorporado a la misma, que toda la superficie de la finca no ocupada por la edificación está destinada a patios y accesos a salvo el lateral izquierdo que es medianero con otra nave con la que linda. No sólo está suficientemente descrita en el título, sino que a la memoria incorporada en la matriz y que además reitera la descripción van “ad maiorem” incluidas fotografías de la fachada de la nave cuya ampliación de obra se declara. Es decir, linda por la izquierda con otra nave, sólo el muro izquierdo es el medianero y al tener un muro izquierdo medianero es una nave entre medianeras. ¿No le queda claro a la señora registradora que hay una sola pared medianera cuando dice que toda la superficie no ocupada por la edificación está destinada a patios y accesos menos por la izquierda? ¿No le queda claro que una nave entre medianeras es la que se apoya en una o varias paredes medianeras como ella misma señala expresamente en su propia calificación? Y es que resulta además al hilo de la última cuestión que lo más sorprendente es que la respuesta a la misma resulta de la propia calificación donde después de las citas doctrinal y jurisprudencial en la misma calificación registral al definir nave entre medianeras, reconoce, y esto ya no lo cita ni C., ni D. P. ni G. sino la propia registradora que nave entre medianeras es “la que linda con una o varias medianeras”, como tiene lugar en nuestro caso. En nuestro caso hay una pared medianera, la izquierda. Queda claro a juicio del notario recurrente que no existe ninguna deficiencia en la descripción realizada, ni en el título, ni en la memoria incorporada, que no existe defecto alguno que deba paralizar la inscripción y que la única confusión o contradicción no resulta por tanto del título y de la descripción del mismo y la propia memoria incorporada, sino de la propia calificación registral que desconcierta al notario recurrente pidiendo que le defina claramente algo que está perfectamente definido y además tiene cabida en la propia definición de nave entre medianera que comparte la registradora y que cita literalmente la expresada calificación cuando dice que nave entre medianeras es “la que linda con una o varias medianeras. ¿Cómo puede pedir que se aclare algo que la propia calificación está diciendo y que se subsane un pretendido defecto inexistente que sorprendentemente tiene cabida en su propia nota de calificación? ¿Dónde está el perjuicio y el defecto para poder paralizar la inscripción de este título y el siguiente? En cuanto al segundo de los defectos alegados. Con arreglo al artículo 202 de la Ley

Hipotecaria, cita la registradora literalmente el precepto en su redacción dada por la ley de 24 de junio de 2015 y las resoluciones de 3 de noviembre de 2015 señalando que para nuestro caso tratándose de acceso al Registro de declaración de ampliaciones de obra formalizadas con posterioridad al 1 de noviembre del año 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y a la citada resolución se precisa que se identifiquen las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación; la delimitación geográfica lista de coordenadas de la finca y de la porción del suelo ocupada por la edificación deberán ser coincidentes con la descripción de edificación construida que se declara en la escritura. Y añade “en el presente caso este requisito no resulta cumplido a través de la certificación descriptiva y gráfica de la finca por no coincidir la descripción de la edificación en la escritura, nave industrial entre medianeras con superficie construida en planta baja de 1.336,31 metros cuadrados con la de la descripción catastral de 1.332 metros cuadrados en planta baja, área de 1.343,81 delimitada por las coordenadas de geometría del edificio” La presente escritura no está declarando más que una ampliación de obra por antigüedad y con arreglo a un proyecto redactado y firmado por técnico competente que declara la realidad física sobre una finca registral que tiene una extensión superficial según registro de mil seiscientos ochenta metros cuadrados, constando en la propia nota simple además como referencia catastral 8424029TG3482S0001WF y según la certificación descriptiva y gráfica obtenida por el notario a través de la Dirección General del Catastro resulta que la superficie gráfica de dicha parcela es de mil seiscientos noventa y un metros cuadrados. La diferencia entre superficie registral y catastral es tan solo de once metros cuadrados y por tanto la diferencia de superficie es inferior al diez por ciento de la superficie que según nota simple del registro de la propiedad tiene la finca en cuestión que es de mil seiscientos ochenta metros cuadrados. De acuerdo con lo que resulta de la Ley (artículo 9.b) de la (Ley 13/2015) y de la doctrina reiterada de la DGRN interpretando el art 202 de la LH, el notario recurrente considera que no está ajustada a derecho la calificación formulada. La registradora en primer lugar no ha planteado ninguna duda en su calificación acerca de la identificación de la finca, sino meras diferencias de superficie que no son suficientes para justificar la no inscripción de la obra nueva que es lo que pretende. Si la representación gráfica de la parcela debe inscribirse al no haber una diferencia superior al 10% de superficie entre la finca registral y la superficie descriptiva y gráfica catastral y pudiendo incluso rectificarse la superficie registral en tal sentido, y esto la registradora no lo ha cuestionado en ningún momento, y si la obra nueva está comprendida dentro de dicha parcela y por tanto está identificada gráficamente dentro de la misma que lo está además georreferenciadamente, pues se puede obtener el GML de la certificación catastral, no hay ningún obstáculo que impida la inscripción de la obra nueva en el registro. Así por tanto es claro que del título resulta que está todo absolutamente georreferenciado por referencia o en relación a las coordenadas oficiales que son las de Catastro. Cuestión distinta hubiera sido si del archivo GML obtenido de la edificación resultare que la misma está fuera de la parcela, cosa que puede y debe comprobar la registradora, pero eso no lo ha alegado en ningún momento en su nota de calificación. La resolución de 5 de julio de 2016 es muy clara al respecto. ¿Acaso no queda claro de la lectura de la escritura calificada, de la nota simple del registro y del catastro incorporados la misma que la diferencia entre las superficies gráficas registral y catastral de la finca es inferior al diez por ciento? ¿Pone en duda en algún momento la registradora que estamos dentro del margen de tolerancia del diez por ciento? ¿Acaso no resulta claro que la identificación y referencia catastral de la finca sobre la que se asienta la edificación es la que consta en la propia nota del registro? Resultando la coincidencia de la parcela registral y catastral ¿Ha puesto en duda en algún momento la registradora en su calificación la identidad de la finca y que la edificación se asiente sobre la misma? ¿Acaso no se han incorporado las coordenadas georreferenciadas por referencia o en relación con las que resultan del Catastro? ¿Acaso las coordenadas del catastro no son las oficiales? ¿Puede exigirse al administrado en una obra por antigüedad declarada con arreglo a una memoria firmada por técnico competente en que no existe ninguna duda sobre la identidad de la finca, ni sobre la identidad entre finca

registral y catastral, ni dudas acerca de que la edificación se asienta sobre la misma y donde se incorporan la georreferenciación por referencia a la oficial que es la de Catastro y no habiendo en ningún caso justificado ni alegado ni siquiera puesto en duda la registradora si del archivo GML obtenido de la edificación resultare que la misma está fuera de la parcela, por existir una insignificante diferencia de superficie exigirse una nueva georreferenciación paralizando la escritura calificada y el préstamo hipotecario posterior a la misma? ¿Puede? ¿Debe? ¿Es esto coherente?. ¿Si no es al caso presente y que por este sentido se recurre, a qué caso se refiere nuestra DGRN cuando dice en la resolución de 5 de julio de 2016 "Igualmente será válida la aportación 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 de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 de la L.H" si no es al caso concreto que estamos tratando y que por presente se recurre? [sic] De acuerdo con la Ley 13/2015 y su art. 9.b) La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión el dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impida la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Es doctrina reiterada por la DGRN: 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 1-11-2015 fecha de la plena entrada en vigor de la L. 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, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la R. conjunta de 26-10-2015 (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, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del art. 202 de la L.H. 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 el 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. Así de conformidad con la Ley Hipotecaria, Artículos 9, 10 y 202 del citado cuerpo legal y a la doctrina reiterada de la DGRN y en concreto de la Resolución DGRN de 5 de julio de 2016 y 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 de los Registros de la Propiedad, sintetiza la doctrina en el sentido de señalar: Entrando en el fondo del asunto, ha de partirse de que el art.202 de la L.H., 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". En efecto, desde el

punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando de hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que especifica en la Resolución conjunta de 26-10-2015 (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 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, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral. 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 e 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 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 posición que ésta ocupó físicamente dentro de aquella”. Además, incluso antes de la citada Ley 13/2015, y 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 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 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 la 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 ocupa 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 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 el 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, 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 o 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 sí delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella».

#### IV

La registradora 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, 10, 199, 201, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 12 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 6, 21 y 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 9 de enero, 7 de febrero, 29 de marzo y 27 de julio de 2017.

1. Se pretende la inscripción de una ampliación de una nave industrial ya inscrita, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica que permite obtener la geometría catastral de la edificación.

La registradora opone como defecto, en primer lugar que no puede describirse como nave industrial «entre medianeras», ya que la nave sólo cuenta con una pared medianera, en concreto por el lindero norte; y, en segundo lugar, la falta de identidad entre las coordenadas georreferenciadas de la certificación catastral protocolizada, con las que debieran resultar de la edificación cuyo final de obra se declara, dada la diferencia de superficie entre la superficie de la parcela ocupada por la edificación según la descripción literaria –1.336,31 metros cuadrados–, y la que resulta de la geometría proporcionada por la sede electrónica del catastro, que según afirma la calificación es de 1.343,81 metros cuadrados.

Son datos de hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- En el Registro consta la edificación declarada como una nave de una sola planta baja con una superficie edificada de 1.210 metros cuadrados.
- En la escritura de ampliación de obra la nueva descripción expresa una superficie construida en planta baja de 1.336,31 metros cuadrados, coincidente con informe técnico que se incorpora al título.
- Dicha escritura se remite en cuanto a las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo a los datos suministrados por la Dirección General del Catastro.
- La certificación catastral que se acompaña expresa una superficie en planta baja de 1.332 metros cuadrados, si bien del fichero GML en el que consta la geometría de la edificación resulta una superficie de parcela ocupada de 1.344 metros cuadrados.

2. En cuanto al primer defecto señalado por la registradora, se plantea si es obstáculo que impida la inscripción el describir la finca utilizando la expresión «nave industrial entre medianeras». En la calificación, tras exponer el concepto de servidumbre de medianería, se limita la registradora a solicitar aclaración de la descripción de la edificación, ya que es nave industrial «entre medianeras» pero sólo tiene medianero el lateral izquierdo.

De forma similar a como se pronunció este Centro Directivo en la Resolución de 27 de junio de 2006, aquí estamos en presencia de una simple controversia en orden al modo de practicar –extender– determinado asiento de inscripción (circunstancias que ha de contener el mismo) y no ante un supuesto en el que el registrador haya de calificar en torno a la constitución de una medianería (sea cual sea su naturaleza jurídica). De existir la medianería –algo que sólo cabe plantearse en este caso como un mero ejercicio de especulación intelectual–, habrá de determinarse a través de los medios y procedimientos legalmente previstos, y en su caso, de querer inscribirse, también habrán de observarse cuantos preceptos sustantivos y registrales sean de aplicación, obvio es decirlo con la necesaria intervención de los titulares registrales afectados.

Pero nada de esto se discute ni puede plantearse aquí, pues en modo alguno cabe entender que de una expresión como la que se contiene en el certificado del técnico y se arrastra al título –empleada en un sentido diferente al que el registrador presupone, ya que ha de entenderse en el sentido que más arriba ha quedado expuesto–, se declaren derechos, afectando a terceros, del modo y forma que pudiera resultar de una resolución judicial adoptada con intervención de todos los interesados afectados en un procedimiento contradictorio; y menos aún, por supuesto, que estemos en presencia de un título que constituya tal medianería, algo que no cabe vislumbrar en modo alguno en la escritura calificada.

Por último, tampoco cabe entender que la expresión «entre medianeras», venga a suponer una verdadera mención –en el significado técnico que a tal expresión se da en la legislación hipotecaria–, puesto que las menciones se refieren, siempre, a derechos, cargas o afecciones, de modo que la mención vendría a ser una mera indicación de la existencia de una carga, gravamen o derecho real con ocasión de una inscripción, y aquí, por contra, se está ante una expresión que tiene el sentido descriptivo, y alcance, antes expuestos.

Además, en el presente caso, si bien la edificación sólo cuenta con una pared medianera, lo cierto es que la parcela en la que se ubica se enclava entre otras naves industriales, teniendo sólo su frente orientado a la calle de su situación, destinándose el resto de la parcela a patio.

Por lo anteriormente expuesto, con independencia de si la expresión ha sido utilizada de forma más o menos precisa, y dado que el título calificado cumple con las exigencias contenidas en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, este defecto debe ser revocado.

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 o 5 de julio 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 aquélla. 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. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

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.

Finalmente debe recordarse que, en los supuestos de ampliación de una edificación ya inscrita, se afirmó por esta Dirección General, en Resolución de 23 de mayo de 2016 (reiterada en la de 6 de febrero de 2017), que en tales casos «la superficie ocupada por la construcción ya consta en el Registro, bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), y no es objeto de modificación o alteración en la escritura de ampliación de obra nueva por elevación de nuevas plantas. Por ello, el rigor de la norma debe atenuarse, puesto que el encaje en el supuesto de hecho previsto en el artículo 202 no es pleno, al ya constar en los libros del Registro el dato de la parte del solar sobre el que se eleva la construcción, y ser éste precisamente el que origina la necesaria ubicación por medio de sus coordenadas georreferenciadas. Por ello, y a pesar de no poder procederse a la inscripción de la representación gráfica de la finca ni a la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, por no cumplirse los requisitos previstos en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, no existen obstáculos que impidan la inscripción de la ampliación de la obra nueva, y por ello el defecto alegado no puede ser mantenido».

No obstante, en el caso que nos ocupa, la ampliación de edificación declarada altera la superficie de parcela ocupada consignada en el Registro, por lo que es procedente aportar las coordenadas de la porción de suelo ocupada en los términos que han quedado expuestos.

4. En el supuesto de este expediente, se cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al aportarse certificación catastral de la que pueden obtenerse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se ha indicado en el fundamento anterior y también en la resolución de 5 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

De la documentación que se acompaña resulta que la finca en cuestión tiene referencia catastral 8424029TG3482S0001WF. De la certificación catastral aportada resulta como dato alfanumérico que la edificación ocupa una superficie en planta baja de 1.332 metros cuadrados. En el título se describe la edificación con una superficie construida en planta baja de 1.336,31 metros cuadrados. No obstante, del fichero GML con las coordenadas de la edificación que resultan de la geometría catastral, a la que se remite el propio título, resulta que una superficie de suelo ocupada de 1.343,81 metros cuadrados.

Se observa, por tanto, que no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 1.336,31 metros cuadrados ocupados por la edificación a que se refiere el título (cfr. Resoluciones 5 de julio de 2016 ó 27 de julio de 2017), sin que pueda suplirse, como pretende el recurrente, por la existencia de mera identidad entre la parcela catastral y la finca registral, en los términos del artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario. La circunstancia de encontrarse representada la edificación en la cartografía catastral no implica que no deba calificarse la correspondencia de la misma con la que se describe en el título, y más aún, si la propia Sede Electrónica del Catastro permite obtener la geometría precisa de la edificación.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, no pudiéndose obtener de la sede de Catastro las coordenadas de la superficie de los 1.336,31 metros cuadrados ocupados por la edificación, y sin que se haya efectuado ninguna rectificación en el título de dicha superficie de parcela ocupada en términos coincidentes con las coordenadas aportadas; tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado tal y como indica la registradora en su calificación, que debe confirmarse en este sentido.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, y revocar el primer defecto de la nota de calificación de la registradora, y confirmarla en cuanto al segundo.

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, 2 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.