

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17550 *Resolución de 29 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 27 de mayo de 2021 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 1.248 de protocolo, don S. y don G. C. B., como titulares de la finca registral número 13.816 de Biar, declararon que, sobre la misma, se había construido una vivienda unifamiliar.

II

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

«El registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la práctica del asiento solicitado con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos.

1. Consta en este Registro de la Propiedad sobre la finca 13816 una anotación preventiva de infracción urbanística por el Ayuntamiento de Biar, en la que se hace constar expresamente que mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrá llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

2. La finca registral 13.816 de Biar, tiene una superficie en el Registro de 11.400 metros cuadrados.

Se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulta que la parcela tiene una superficie gráfica de 9824 m2.

En base a lo anterior, no existe correspondencia entre la descripción literaria de la citada finca, con la representación gráfica aportada. No es posible determina [sic], por ello, cuales son las coordenadas de georreferenciación de la finca, ni resulta factible conocer si las coordenadas UTM de la edificación declarada se encuentra dentro de la misma.

Fundamentos de Derecho.

1. De conformidad con los artículos 55 y 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística

2. Los artículos 9 y 10 de Ley Hipotecaria, en su nueva en su nueva redacción introducida por el artículo primero de la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por decreto de 8 de febrero de 1.946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1./2004 de 5 de marzo, establecen que, para poder practicar la inscripción de determinados actos, es necesario aportar al Registro, junto al título inscribible, una representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, y que será, o bien certificación catastral descriptiva y gráfica, o bien, como en este caso, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

En cuanto a los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica de la finca, si la misma todavía no ha sido dada de alta en Catastro y, por tanto, no se dispone de certificación gráfica y descriptiva, deberá aportarse una representación gráfica alternativa, de conformidad con lo dispuesto en el apartado séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, conforme al cual:

“Séptimo. Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

Ha de aportarse y aprobarse expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento. Requisitos:

- a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo y firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.
- c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral. El conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes ha de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral.

Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, el cumplimiento de estos requisitos se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro. Cualquier interesado identificado, podrá acudir a la Sede Electrónica del Catastro para la descarga de la geometría de las parcelas catastrales y la validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.”

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.ª L.H.

Contra dicha calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Adoración Madrid García registrador/a de Registro Propiedad de Villena a día veintiocho de junio del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 1 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Como primer defecto, entiende la Sra. Registradora de la Propiedad, que dado que consta en este Registro de la Propiedad sobre la finca 13816 una anotación preventiva de infracción urbanística por el Ayuntamiento de Biar, en la que se hace constar expresamente que mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrá llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido, no es posible proceder a la declaración de obra por antigüedad, conforme al artículo 28.4 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

No lo entiende así este Notario. Precisamente, en la escritura cuya calificación se recurre, y en la nota simple que consta incorporada a la misma, se advierte que se encuentra pendiente de despacho documento recibido por correo, por el que el Ayuntamiento de Biar presentó propuesta de declaración definitiva de fuera de ordenación del inmueble polígono 20 parcela 225 firmada electrónicamente por don C. P. A., Secretario de dicho Ayuntamiento, el día 1 de abril de 2021, por la que se declara, provisionalmente, la construcción de la finca 13816 de Biar, polígono 20, parcela 225 en situación asimilada de fuera de ordenación, no procediendo adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística con respecto a la misma, por haber transcurrido los plazos correspondientes y mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.

Es decir, consta registralmente presentado el documento expedido por el Ayuntamiento competente para informar, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, y al que se refiere el precitado artículo 28.4 del Real decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en el que además se reconoce que no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística con respecto a la misma, por haber transcurrido los plazos correspondientes, circunstancia que habilita legalmente la declaración de obra conforme a dicho artículo. Conforme al mismo, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Entendemos que se refiere a anotación preventiva de incoación expediente de disciplina urbanística que interrumpa la prescripción de la acción tendente a la demolición de lo construido. Entendemos, por tanto, que el documento presentado por parte del Ayuntamiento, anteriormente referido, está destinado a practicar nota marginal expresiva de la concreta situación urbanística de la finca, y no propiamente una anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción obstativa a la inscripción de la declaración de obra.

En cuanto a la publicidad o noticia que resulta de la referida anotación registral de la situación urbanística de la finca, no es más que una reproducción de la literalidad de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, que establece en su artículo 237. Régimen de las edificaciones una vez transcurrido el plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística. El mero transcurso del plazo de quince años al que se refiere el artículo anterior no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido. Ello no obstante, con la finalidad de reducir el

impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

En conclusión, la constancia registral de la situación de fuera de ordenación con carácter previo a la presentación de la escritura de declaración de obra nueva, no impide la inscripción de ésta, cuando no procede adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística con respecto a la misma, por haber transcurrido los plazos correspondientes, como acontece con el supuesto objeto del presente recurso.

Apoyan las anteriores consideraciones, entre otras, la Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de La Orotava, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada y la Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se deniega la constancia registral por nota marginal de la declaración municipal del régimen jurídico de una edificación.

2. Entiende también, y como segundo defecto, la Sra. Registradora, que dado la finca registral 13.816 de Biar, tiene una superficie en el Registro de 11.400 metros cuadrados y se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de la que resulta que la parcela tiene una superficie gráfica de 9.824 metros cuadrados, en base a lo anterior, no existe correspondencia entre la descripción literaria de la citada finca, con la representación gráfica aportada. No es posible determinar, por ello, cuáles son las coordenadas de georreferenciación de la finca, ni resulta factible conocer si las coordenadas UTM de la edificación declarada se encuentra dentro de la misma.

Sobre dicho defecto, en primer lugar, tomar en consideración que conforme al Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, «Artículo 45. Correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca.

A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos:

a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad.

b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador". En el supuesto debatido, la finca se describe, registralmente y en el propio título, cuya situación superficie y linderos no se modifican, lindando a "Norte, parcelas 211, 213, 214, 215 y 217; Sur, Camino (...); Este, parcela 223 y Oeste, parcela 226". De la representación gráfica de las parcelas en la Sede electrónica del Catastro, tanto la que es objeto de la declaración de obra, como de sus colindantes, y de la ubicación de las construcciones en parcela a través de las coordenadas de referenciación geográfica aportadas por el técnico competente para la declaración de obra, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, no se aprecia por este Notario ninguna circunstancia que pueda motivar dudas sobre la total ubicación de la obra declarada dentro de la finca registral, y desde luego tampoco se explicitan en la calificación, más allá de la superficie registral superior en menos del 10% a la catastral. En el supuesto objeto del presente recurso, los linderos registrales se corresponden con parcelas catastrales, lo que permite, una vez ubicadas las coordenadas de ocupación de la obra declarada en el propio visor de coordenadas facilitado por la Sede Electrónica del Catastro, o, al menos, debería facilitar, disipar las dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Apoyan las anteriores consideraciones, entre otras, la 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.»

IV

La registradora de la Propiedad de Villena emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2016 y 4 de enero, 21 de febrero, 23 de abril y 14 de mayo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 16 de junio de 2020 y 25 de febrero y 24 de marzo de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad, al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

Son circunstancias que deben tenerse en cuenta en la resolución del presente expediente los siguientes:

– La finca registral 13.816 de Biar consta inscrita con una superficie de 1 hectárea y 14 áreas. Según certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, la superficie gráfica de la parcela catastral con la que se afirma corresponder la finca es de 9.824 metros cuadrados.

– Se incorpora certificado de técnico del que resultan las coordenadas de la edificación. De las mismas y de la certificación catastral resulta que la edificación se ubica en el centro de la citada parcela.

– Del historial registral consta practicada anotación preventiva letra A de fecha 13 de mayo de 2021 en el procedimiento número 176/2020 en el que se ordena «anotación preventiva de la infracción urbanística».

La registradora opone dos defectos: que sobre la finca existe anotación preventiva «de infracción urbanística» y que, al no existir coincidencia entre la descripción de la finca y la del Catastro, no puede determinarse si las coordenadas de la edificación declarada se ubican dentro de la finca registral.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, en cuanto al primer defecto, que se encuentra pendiente de despacho certificación del Ayuntamiento de la que resulta la declaración de la situación de fuera de ordenación, no procediendo adoptar medidas de restauración de la legalidad urbanística con respecto a la misma, por haber transcurrido los plazos correspondientes. Invoca en este punto las Resoluciones de 16 de junio de 2020 y de 25 de febrero de 2021. En cuanto al segundo defecto, afirma el recurrente que no se aprecia ninguna circunstancia que pueda motivar dudas sobre la total ubicación de la obra declarada dentro de la finca registral, que tampoco se explicitan en la calificación, más allá de la superficie registral superior en menos del 10% a la catastral. Además, destaca que los linderos registrales se corresponden con parcelas catastrales e invoca la doctrina de la Resolución de 28 de septiembre de 2016.

2. El primer defecto se refiere a la existencia de anotación preventiva en la que se publica la incoación de un procedimiento de disciplina urbanística.

El artículo 28 de la Ley de Suelo regula en su apartado 4 la inscripción 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. La letra a) del precepto contempla que «el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción».

En el caso que nos ocupa consta practicada sobre la finca anotación preventiva, ordenada en expediente municipal número 176/2020, de la que resulta expresamente la existencia de una posible infracción urbanística, lo que sin duda sería defecto impeditivo de la inscripción atendiendo al tenor de la norma citada.

La cuestión que se plantea en este expediente es si este defecto puede mantenerse al constar presentada con anterioridad al título (incluso consta en la información registral incorporada al mismo) certificación del Ayuntamiento de la que resulta la adopción del acuerdo definitivo por el que se pone término al expediente 176/2020 y se declara la edificación a la que se refiere el expediente en situación de asimilada a fuera de ordenación. Consta que dicho acuerdo fue notificado a los interesados.

En este punto debe estimarse el recurso ya que la certificación municipal permitiría la inscripción de la declaración de obra nueva, conforme al artículo 28.4 de la Ley de Suelo, debido a que dicha certificación conlleva la cancelación de la anotación.

En efecto, el artículo 63 del Real Decreto 1093/1997 regula los efectos registrales de la terminación del expediente, disponiendo que cuando adquiera firmeza la resolución de la Administración a cuyo favor se hubiere tomado la anotación, por la que se declare la existencia de la infracción o el incumplimiento de las obligaciones correspondientes a la terminación del expediente se hará constar por nota marginal, que producirá los efectos generales a que se refiere el artículo 73. A lo que se añade que «la certificación del acuerdo por el que se declare la terminación del expediente provocará, en todo caso, la cancelación de la anotación preventiva».

Por lo tanto, en el caso de este recurso, presentada previamente la certificación municipal con la que se pone término al expediente de disciplina urbanística número 176/2020, lo procedente será el previo despacho de este documento extendiendo la correspondiente nota marginal y cancelando la anotación preventiva letra A.

Cancelada la anotación, decae el defecto basado en la previsión del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

No pueden estimarse las consideraciones que hace la registradora en su informe relativas a que la certificación municipal se refiere a una edificación diferente a la que ahora se declara («caseta prefabricada de madera»).

Esta circunstancia no obsta al previo despacho de la certificación municipal previamente presentada y cancelación de la anotación en los términos expuestos. Si en la escritura pública ahora calificada se declara una edificación diferente, procederá su inscripción al amparo del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y la consiguiente notificación al Ayuntamiento, que podría, en su caso, incoar un nuevo procedimiento de disciplina urbanística referido a esta nueva edificación.

En cualquier caso, la nota marginal haciendo constar la situación urbanística derivada del expediente de disciplina terminado, constará en la publicidad registral, con los efectos previstos en el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997: «Salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida. Tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto».

3. En cuanto al segundo defecto, se plantea una vez más la cuestión 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 representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación.

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, 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 es doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 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 lleven a cabo actuaciones especiales 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, tal y como ha sucedido en el caso que nos ocupa.

4. Como ha reiterado esta Dirección General, 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 ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

También ha afirmado esta Dirección General que, aun sin la comparación geométrica de recintos, 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, a lo que cabría añadir que llegase a esta conclusión por otros datos o documentos técnicos que se aporten en el título.

La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales supuestos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

5. En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por la registradora en la nota de calificación.

Sin embargo, del certificado técnico consta identificada la finca registral con su descripción y de las coordenadas de la edificación resulta que la misma se ubica en el centro de la parcela, sin que la registradora haya explicitado en su calificación las dudas de que la edificación pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Por tanto, no estando justificadas tales dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto y el recurso debe estimarse.

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, 29 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.