

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**21775** *Resolución de 31 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Campillos a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra existente.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña Laura Torres Rodríguez, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia con ampliación de obra existente.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 4 de abril de 2024 ante el notario de Herrera, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, con el número 466 de protocolo, los causahabientes de don J. E. L. aceptaban su herencia y, previa a la adjudicación de los bienes inventariados, declaraban una ampliación de obra sobre la finca registral número 7.921 del Ayuntamiento de Sierra de Yeguas.

II

Presentada el día 5 de abril de 2024 dicha escritura en el Registro de la Campillos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Laura Torres Rodríguez, Registradora de la propiedad de Campillos, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada del año iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por el Notario de don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, el día 04/04/2024, con el número 466/2024 de protocolo, presentada a las 18:59:22 del día cinco de abril del año dos mil veinticuatro bajo el asiento número 673 del Diario 133 y a la que el día 13 de mayo de 2024 telemáticamente bajo el número de entrada 1432/2024 se le acompaña una diligencia de fecha 13 de mayo de 2024, incorporando los modelos de liquidación del impuesto y documento acreditativo de la presentación para el pago del impuesto de plusvalía.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Falta aportar copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato del causante Don Juan Escribano Luna, iniciada mediante acta de requerimiento autorizada por el Notario de Herrera Don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, el día 29 de septiembre de 2022, con el número 1.143 de protocolo y terminada mediante acta de

notoriedad autorizada por el Notario de Herrera Don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, el día 3 de noviembre de 2.022 con el número 1.278 de protocolo.

2. Es necesario para las declaraciones de obra nueva que no se extiendan a la integridad del solar, que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica [sic], a fin de que 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. Según las particularidades del caso concreto, es posible que se necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la representación gráfica y listas de coordenadas de la finca en que se ubique.

3. Se suspende la inscripción del documento que se califica, por no haberse acreditado por dicha herencia el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El cierre registral en tanto no se acredite el cumplimiento de dicha [sic] obligaciones tributarias aparece regulado en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, desde la modificación llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de Diciembre. De acuerdo con este precepto, para poder practicar en el Registro de la propiedad la inscripción correspondiente a cualquier documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por dicho impuesto deberá acreditarse haber presentada autoliquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del artículo 110 del texto refundido de la ley de Haciendas locales aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ha entendido que constituye una medida excepcional concedida al adquirente en las transmisiones onerosas el cual, al no ser sujeto pasivo del impuesto podría verse perjudicado en su derecho a la inscripción de su adquisición en el caso de que el transmitente, sujeto pasivo legal del impuesto, decidiera no proceder a la liquidación del mismo con el consiguiente cierre registral. Tratándose de una herencia no será suficiente la comunicación de realización del hecho imponible para proceder al levantamiento del cierre registral, sino que deberá justificarse bien que se ha presentado la oportuna autoliquidación, bien que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la Administración Tributaria competente.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. Artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 del Reglamento Hipotecario.

2. Art.º 202 de la ley Hipotecaria en su redacción dada por la ley 13/2015 de veinticuatro de junio, Resolución-circular de 3 de noviembre de 2.015 y 7 de octubre de 2.020 y RDGNR de 8 de febrero de 2.016.

3. Artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 118, 119, 120, 128 y 129 de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, 104 al 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre otras de 20 de octubre y 27 de noviembre de 2017.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado.

En su virtud,  
Se acuerda:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente en los términos que determinan los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Campillos a la fecha de la firma electrónica La registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Laura Torres Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Campillos a día veintiocho de mayo del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Manuel Gutiérrez Moreno, notario de Herrera, interpuso recurso el día 30 de mayo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

I) El pasado 4 de abril autoricé escritura mencionada, en cuyo Expositivo I, hice constar:

“Que tal como resulta de la copia autorizada del Acta de Declaración de Herederos Abintestato autorizada por mí, el día tres de noviembre de dos mil veintidós, bajo el número 1.278 de Protocolo, formalizada en virtud del requerimiento contenido en acta previa autorizada por mí, el día veintinueve de septiembre de dos mil veintidós, bajo el número 1.143 de Protocolo, que tengo a la vista resulta que:

– El causante, Don J. E. L., fue titular del D.N.I./N.I.F. (...), nació en Campillos (Málaga), el día veinte de agosto de mil novecientos cincuenta y cinco, y falleció en Antequera, donde accidentalmente se encontraba, siendo vecino de Sierra de Yeguas (Málaga), donde tenía su último domicilio, el día dieciocho de mayo de dos mil veintidós.

– Que falleció en estado civil de casado, en únicas nupcias habidas con Doña S. M. T., y dejando tres hijos fruto de dicho matrimonio, llamados J. M., T., y J. E. M., y viuda.

– Que yo, el Notario autorizante del acta, acepté el requerimiento al considerarme competente, toda vez que el causante tuvo su último domicilio en Distrito Notarial Colindante al mío.

– Que protocolicé la prueba documental aportada (el certificado de defunción del causante, el certificado negativo de últimas voluntades, el libro de familia del causante del que resulta su matrimonio y el nacimiento de sus hijos ya referidos).

– Que ante mí, comparecieron dos testigos para aseverar los hechos referidos, habiendo afirmado el requirente y testigos que el causante no dejó más hijos que los nombrados y tuvo vecindad civil común, sin que en los diez años anteriores a su fallecimiento hubiera residido continuamente fuera de la Comunidad Autónoma Andaluza en lugar con derecho civil foral o especial propio.

– Que en virtud de todas las pruebas aportadas, declaré conforme a lo dispuesto en el Código Civil, herederos abintestato a los tres hijos sobrevivientes, J. M., T. y J. E. M., por iguales partes, sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria correspondiente a su viuda Doña S. M. T.”

II) Que en la referida escritura, en el expositivo III, como operación previa a la partición de los bienes que constituían el haber hereditario, se declaró la ampliación de la

edificación que constaba en el registro, para que en el mismo quedará reflejada la descripción de dicha edificación en su estado actual, según resultaba del Catastro.

III) Por último, tal y como señala la propia nota de calificación, posteriormente se presentó diligencia autorizada por mí el pasado 30 abril, en la que se hacía constar la remisión telemática a efectos del art. 254 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el Convenio entre el Consejo General del Notariado y la Federación Española de Municipios y Provincias, y no solo eso, sino también la presentación en el registro electrónico al Ayuntamiento de Sierra de Yeguas, de la declaración del hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

IV) Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Campillos fue objeto de calificación en la que suspende la inscripción, señalando como defectos:

“1. Falta aportar copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato del causante (...)

2. Es necesario para las declaraciones de obra nueva que no se extiendan a la integridad del solar, que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, a fin de que 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. Según las particularidades del caso concreto, es posible que se necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la representación gráfica y listas de coordenadas de la finca en que se ubique.

3. Se suspende la inscripción del documento que se califica, por no haberse acreditado por dicha herencia el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con el impuesto sobre el incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Fundamentos.

I. Aportación de la copia autorizada del acta de declaración de herederos.

A) Respecto al primer defecto, bastaría para fundamentar este recurso, simplemente el carácter vinculante que para los registradores tienen las Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG) que consagra el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en su párrafo décimo:

“Publicada en el 'Boletín Oficial del Estado' la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo”.

Y es que la cuestión objeto de calificación se ha resuelto por la DG no una, sino muchas, muchísimas veces: entre otras, las resoluciones de 19 de marzo de 2024, 29 de julio de 2022, 30 de noviembre de 2021 22 de enero de 2018, 22 de Julio de 2005, 8 de julio 2005, 7 de julio de 2011, 2 de agosto de 2011 o 12 de noviembre de 2011).

En todas ellas sientan una doctrina clara: basta consignar en la escritura de herencia los particulares de la declaración de herederos, sin necesidad de acompañar la misma.

Ello es lógico, ya que el artículo 76 del Reglamento Hipotecario, que es uno de los dos preceptos que menciona sin más la calificación, señala en su párrafo segundo, al referirse a la sucesión intestada, que es el caso que nos ocupa, que “en la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos”, que es lo que la notaría que suscribe hizo en la escritura.

Ningún precepto exige, como afirma la registradora acompañar el acta de declaración de herederos, sino que simplemente se exige “consignar” los particulares, que se reflejan claramente en la Resolución de 16 de febrero de 2022, que refiriéndose a dos resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, señala que en ellas (los números en paréntesis son míos) “la respectiva acta de cierre de la declaración de herederos

abintestato presentada incorporaba todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la (1) apertura de la sucesión, (2) los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, (3) la competencia del notario, (4) fecha de nacimiento y (5) de fallecimiento del causante, (6) la ley reguladora de la sucesión, (7) estado civil y (8) cónyuge, número e identificación de los hijos, (9) último domicilio del causante, (10) con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos, por lo que este Centro Directivo concluyó que no podía exigirse que se aportara, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante (Resolución de 12 de noviembre de 2015) ni el certificado de defunción y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, pues el notario manifiesta que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparada por la fe pública notarial –cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento– (Resolución de 16 de noviembre de 2015).

Pues bien, del Expositivo I de la escritura calificada resultan todos y cada uno de los extremos necesarios a los que hace referencia dicha resolución, que tal como quedó expresado en la misma resultan de las actas de declaración de herederos autorizadas por mí.

B) En segundo lugar, la registradora en su calificación no cuestiona la suficiencia de los particulares recogidos en la escritura relativos al título sucesorio, sino que simplemente exige aportar la copia del acta de declaración de herederos abintestato”, tal como ocurrió en el supuesto de hecho planteado en la Resolución referida de 12 de noviembre de 2011, que en este punto señala:

“En el presente caso, no cuestiona la registradora en su calificación la suficiencia de los particulares incluidos en el testimonio en relación recogido en el título particional, sino que, a su juicio, es necesario aportar el título sucesorio integrado por copia completa del acta de declaración de herederos abintestato. Y en tales términos la calificación indicada, a la vista de la reseñada doctrina de esta Dirección General, que no se puede desconocer, no puede ser mantenida.”

En definitiva, si el defecto alegado es no aportar el acta, el recurso debería estimarse sin más, automáticamente, ya que del artículo 76 del Reglamento Hipotecario y de la doctrina reiterada de la Dirección General a la que me dirijo resulta claramente que dicha aportación no es exigible en absoluto.

II. Coordenadas georreferenciadas de la porción del suelo que ocupa la edificación.  
Señala el segundo defecto alegado en la nota que:

“Es necesario para las declaraciones de obra nueva que no se extiendan a la integridad del solar, que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, a fin de que 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.

La edificación se declara, tal como refleja la escritura, con base al catastro, quedando cumplidos los requisitos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, ya que como señala la Resolución de la Dirección General de 7 de septiembre de 2017:

“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”.

Señala asimismo la calificación que: “Según las particularidades del caso concreto, es posible que se necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste

inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la representación gráfica y listas de coordenadas de la finca en que se ubique”.

La Dirección General ha reiterado que las dudas no solo han de expresarse en la calificación, sino que también han de fundamentarse, como bien refleja la calificación. En el presente caso, ni siquiera se expresan dudas.

### III. Cierre registral ex art. 254 Ley Hipotecaria.

Por último, es sorprendente el tercer defecto alegado en la calificación, pues tal como reconoce en la misma al empezar la exposición de los hechos, ha quedado acreditado mediante diligencia remitida al registro, no solo el envío telemático de la copia al Ayuntamiento correspondiente (Sierra de Yeguas), sino la presentación en el registro electrónico a dicho Ayuntamiento de la copia simple a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Con arreglo a lo expuesto, se solicita respetuosamente de este Registro de la Propiedad que, teniendo por presentado el presente escrito:

1.º) Tramitación del recurso. Se eleve sin más trámite el expediente directamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en los términos y a los efectos legalmente previstos para la interposición de recurso gubernativo».

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que asume los argumentos del notario recurrente en cuanto a los defectos señalados con los números 1 y 3 y, en cuanto al defecto señalado con el número 2, relativo a la falta de aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, añadía nuevos argumentos no recogidos en la nota de calificación. Señalaba que tanto la antigüedad como las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación se habían tomado de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, pero exige la aportación de las mismas y además la de la finca en donde aquélla se ubica habida cuenta que la cabida inscrita es de 310 metros cuadrados, resultando ahora, según Catastro, una superficie de 239 metros cuadrados, habiendo manifestado los interesados en el título que desconocen si la descripción de la finca consignada en Catastro se corresponde con la realidad, sugiriendo la superposición de la representación gráfica catastral con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, a su juicio, que la cabida inscrita de la finca era excesiva; añadía que la descripción de la ampliación de obra en el título se realizaba acomodando la descripción de la misma a la obrante en Catastro, lo que implicaría un sacrificio de la exactitud de la identificación georreferenciada del suelo donde se ubicaba la edificación; que la admisión de las coordenadas de la edificación tomadas de Catastro no debería ser obstáculo a la exigencia de la necesaria y simultánea inscripción de la base gráfica de la finca, máxime cuando alguno de los elementos construidos están adosados a linderos, como ocurría en el caso del título calificado; finalmente, admitía que la nota de calificación podría haber sido más detallada en cuanto a las dudas manifestadas por la registradora y que habían motivado la calificación negativa, y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 19 bis, 199 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, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de

octubre de 1998, 25 de octubre de 2007, 28 y 29 de febrero y 20 de julio de 2012, 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 8 y 12 de febrero, 19 de abril, 6 y 9 de mayo y 5 de julio de 2016, 17 de febrero, 3 y 26 de abril, 8 de mayo y 2 y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 1 de marzo y 4 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 24 de septiembre de 2020, 18 de febrero, 22 de junio y 29 de septiembre de 2021, 12 de mayo y 12 de julio de 2022, 17 de enero y 15 de junio de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Es objeto de este expediente decidir si procede la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que, además, se declara una ampliación de obra sobre una de las fincas inventariadas.

Habiéndose allanado la registradora en cuanto a los defectos 1 y 3 de su nota de calificación, el recurso debe concretarse en el segundo de los defectos señalados. La registradora, en su calificación, entiende que la porción de suelo ocupada por la edificación debe estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Señala además que, según las particularidades del caso concreto, es posible que se necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través de cualquiera de los procedimientos legalmente previstos, la representación gráfica de la finca en que la construcción se ubique.

El notario recurrente señala que la edificación se declara conforme a los datos obrantes en la certificación catastral descriptiva y gráfica, pudiendo la registradora tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica de Catastro. Añade, en cuanto a la posibilidad de que se pudieran albergar dudas que exigieran la previa o simultánea inscripción de la base gráfica de la finca, que la registradora no expresa cuáles sean esas dudas en su nota de calificación.

2. Como cuestión previa, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 4 de abril de 2019 y 18 de febrero de 2021, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

3. También ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2020 que las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron a la registradora a la conclusión expresada en su nota de calificación. «Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para

formular su recurso». Y «es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017)».

Es por ello que la calificación, en los términos que se ha redactado, no puede confirmarse y por ello el recurso, que se basa precisamente en la falta de motivación suficiente de la calificación negativa, debe estimarse.

4. En cuanto al fondo del asunto, parece que la registradora, en su informe, más que exigir las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, lo que exige es la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por albergar dudas de que la construcción se ubique fuera de la finca en que se declara.

Efectivamente, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por otra parte, como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 4 de marzo de 2020, «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 (...).

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, 5 de julio de 2016 y 12 de julio de 2022), 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», dudas de identidad que se plantean especialmente cuando la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca en que se declare o se encuentre adosada en alguno de sus linderos (por todas, la resolución de 4 de enero de 2019).

5. Es cuestión esencial en los procedimientos de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); y que, en caso de calificación negativa, deberá motivar objetiva y fundadamente las dudas de identidad que motivan la negativa a la práctica del asiento (cfr. Resolución de 15 de junio de 2023, entre otras).

6. Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia». Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca

según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

En el caso del título calificado, los interesados manifiestan desconocer la coincidencia o no de la georreferenciación incorporada (certificación catastral descriptiva y gráfica) con la realidad física, pero sí se incorpora la referencia catastral, manifestándose su correspondencia, se actualizan los linderos conforme a lo que resulta de los datos catastrales, la ampliación se declara conforme a Catastro y se toman de éste las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. Además, se incorpora al título la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela cuya correspondencia con la finca objeto del procedimiento registral se afirma.

7. En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, sino que, en su informe, se limita a señalar que debe inscribirse la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Conforme a lo expuesto, añadido a la ausencia de motivación en la calificación, no hay obstáculo alguno para que la registradora, quien manifiesta que, a la vista de la superposición de la representación gráfica catastral sobre la ortofotografía, la superficie inscrita de 310 metros es claramente excesiva, pueda tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

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

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, 31 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez