

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 993** *Resolución de 9 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de un acta notarial de finalización de obra.*

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

Hechos

I

Mediante acta autorizada en Ejea de los Caballeros el día 4 de marzo de 2016 por la notaria de dicha localidad, doña María del Carmen Galán Bermejo, con el número 154 de protocolo, se documentó la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 8.291 del término municipal de Biota.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, fue objeto de calificación negativa de fecha 12 de septiembre de 2016, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Nota de calificación negativa relativa al despacho del documento presentado bajo el asiento 589 del Diario 114 de veintitrés de agosto del año dos mil dieciséis. Protocolo n.º 154/2016 de 04/03/2016 de María del Carmen Galán Bermejo. Suspendida la inscripción de la precedente acta notarial de finalización de obra al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos En la fecha arriba indicada se presentó la referida acta a efectos de hacer constar la finalización de las edificaciones declaradas, mediante la escritura de ampliación de obra nueva, otorgada en esa Notaría el 8 de mayo de 2015, n.º 583 de protocolo, en cuya virtud se practicó la inscripción 5.ª de la finca registral 8291 de las de Biota, la cual fue objeto de calificación negativa, suspendiéndose su inscripción, por un primera nota de defectos de fecha 1 de abril de 2016 al no haberse aportado el Libro del Edificio. El acta, vigente el asiento de presentación referido, volvió ser aportada con fecha 25 de abril de 2016, en unión de testimonio notarial de fecha 25 de abril de 2016, de la diligencia de fecha 20 de abril de 2016, relativa a ese acta por la que comparece el señor J. M. B. R., ingeniero agrónomo, en su calidad de técnico director de la obra nueva, cuya modificación parcial y terminación, se pretende ahora hacer constar, manifiesta que “no se confeccionó el Libro del Edificio en el momento de la ejecución de la obra, ni se entregó en el momento de su finalización, pues la obra a realizarse es una explotación ganadera, por lo que no consta incorporado en dicho proyecto el Libro del Edificio”. Sin perjuicio de que el Registrador que suscribe, considerase, como se expondrá a continuación, que la circunstancia manifestada por el técnico director de la obra no es óbice para la exigencia del Libro del Edificio, el documento fue objeto de nueva nota de defectos de fecha 9 de mayo de 2016 del siguiente tenor: 1 Según resulta de la escritura otorgada en Ejea de los Caballeros, el 8 de mayo de 2015, n.º 583 de protocolo, que motivo la inscripción 5.ª de la finca 8291 de las de Biota, por Decreto de la Alcaldía de fecha 22 de mayo de 2009, se dispuso la concesión, en relación a la ampliación de obra nueva, cuya finalización, se quiere hacer constar, a través de la precedente acta,

de la correspondiente licencia ambiental de actividad clasificada. Dado que el artículo 28.1 b) de la Ley del Suelo estatal, exige entre otros requisitos para la inscripción de una obra nueva terminada, el que se hayan otorgado las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su uso previsto en la ordenación urbanística aplicable es necesaria la concesión de la licencia de inicio de actividad que acredite que la obra ahora declarada se ha ejecutado de acuerdo con lo establecido para la concesión de la autorización ambiental. Artículos 28.1 b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre; 225.2 y 231 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y artículos 66, 67 y 74 de la Ley 7/2005 de 22 de junio de protección ambiental de Aragón. 2. Se suspende la constancia de la modificación parcial y de la terminación de la ampliación de la obra nueva declarada sobre la finca objeto de la precedente acta, registral 8291 de las del término municipal de Biota, que se corresponde con la parcela catastral 53 del polígono 503 de los del catastro de rústica, con referencia 500051D503000530000ML, porque deberá precederse con carácter previo, bien a iniciar la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o bien, en esta oficina registral la tramitación del expediente registral previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria y todo ello porque resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder por cualquiera de esas dos vías a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, deberá determinarse, la porción de suelo ocupada por cada una de las edificaciones sobre ella declaradas, mediante la indicación de sus coordenadas de referenciación geográfica. Artículos 9, 10, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 13/2015 de 24 de junio: apartado 8.ª de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y el Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. 3. Debe aportarse, para su archivo registral el Libro del Edificio, relativo a las edificaciones existentes sobre la finca, requisito este, que desde la entrada en vigor de la ley 13/2015 de 24 de junio, es de aplicación, para la inscripción de cualquier edificio, destinado a cualesquiera de los usos que enumera el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los que se incluyen expresamente el agropecuarios el industrial, según resulta del tenor literal del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Dicho Libro Edificio, deberá ser elaborado, por el técnico director de las edificaciones declaradas sobre la finca registral 8291 de Biota, en virtud de la escritura otorgada en Ejea de los Caballeros, ante su notario, doña María del Carmen Galán Bermejo el 8 de mayo de 2016, n.º 583 de protocolo, que causó la inscripción 5.ª de la finca, y habrá de tener el contenido que especifica el artículo 7 de la Ley 8/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y presentarse en el formato -soporte informático, formato PDF- establecido al efecto por la disposición adicional 2ª de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro. La citada acta de fin de obras, ha vuelto a ser aportada en unión de 1) la citado testimonio notarial de fecha 25 de abril de 2016, de la diligencia de fecha 20 de abril de 2016 y de 2) escritura complementaria de fecha 19 de agosto de 2016, n.º 550 de protocolo, a través de la cual: 1) se incorpora el traslado, firmado por el Secretario Municipal el 7 de abril de 2016, de la Resolución de la Alcaldía de Biota, disponiendo la concesión de la licencia de inicio de actividad clasificada para la ampliación de la explotación porcina enclavada en la parcela 53 del polígono 503 de los del catastro de rústica de ese término y 2) se incorpora certificación descriptiva y gráfica de la parcela catastral con referencia 50051D503000530000ML con la

que se corresponde la finca 8291 de Biota, así como la determinación mediante “plano y relación de puntos” de las coordenadas X, Y correspondientes a la ubicación de todas y cada una de las edificaciones cuya finalización, se pretende hacer constar en el Registro, firmado por el técnico director de la obra, el ingeniero agrónomo, señor J. M. B. R., el cual carece de fecha. A la vista de todos estos antecedentes, procede suspender la Inscripción de la precedente acta, de acuerdo con los siguientes: Fundamentos de Derecho 1. Se suspende la constancia de la modificación parcial y de la terminación de la ampliación de la obra nueva, declarada sobre la finca objeto de la precedente acta, registral 8291 de las del término municipal de Biota, que se corresponde con la parcela catastral 53 del polígono 503 de los del catastro de rústica, con referencia 500051D503000530000ML, porque deberá procederse con carácter previo, bien a iniciar la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o bien, en esta oficina registral la tramitación del expediente registral, previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria y todo ello porque resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder por cualquiera de esas dos vías a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca rústica donde se ubican, para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir. Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, deberá determinarse, la porción de suelo ocupada por cada una de las edificaciones sobre ella declaradas, mediante la indicación de sus coordenadas de referenciación geográfica. El plano firmado que se incorpora a la escritura complementaria de fecha 19 de agosto de 2016, firmado por el técnico director de la obra, carece de fecha. Artículos 3, 9, 10, 199, 201 y 202 (de la Ley Hipotecaria, en redacción dada a los mismos por la Ley 13/2015 de 24 de junio: apartado 8.º de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y el Notariado sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio. 2. Debe aportarse, para su archivo registral el Libro del Edificio, relativo a las edificaciones existentes sobre la finca, requisito este, que desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, es de aplicación, para la inscripción de cualquier edificio, destinado a cualesquiera de los usos que enumera el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los que se incluyen expresamente el agropecuario y el industrial, según resulta del tenor literal del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Dicho Libro Edificio, deberá ser elaborado, por el técnico director de las edificaciones declaradas sobre la finca registral 8291 de Biota, en virtud de la escritura otorgada en Ejea de los Caballeros, ante su notario doña María del Carmen Galán Bermejo el 8 de mayo de 2016, n.º 583 de protocolo, que causó la inscripción 5.ª de la finca, y habrá de tener el contenido que especifica el artículo 7 de la Ley 8/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y presentarse en el formato –soporte informático, formato PDF– establecido al efecto por la disposición adicional 2.ª de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro. Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Ejea de los Caballeros a día doce de Septiembre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, interpuso recurso el día 10 de octubre de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primero. Doble calificación. Con el Testimonio del Acta 154/2016 se reproducen las sucesivas notas de calificación a cuyo texto se remite. La segunda emitida con ocasión de nueva presentación del documento para subsanación del defecto inicialmente alegado comprende defectos nuevos y no contemplados en la primera. El solo examen de una en relación con la otra permite, a juicio de esta Notario,

concluir que el Sr. Registrador desconoce su propia afirmación, hecha en la segunda, de que la calificación debe ser unitaria y global y por tanto tal consideración debe extenderse a la tercera nota emitida en cuanto de ellas trae causa. Solicita la Notario recurrente que sean tenidas en cuenta las Resoluciones de 26 de abril de 2016 y la más reciente 28 de septiembre de 2016, en el Recurso planteado por esta misma Notario, frente al mismo Registrador con ocasión del documento 176/2016. Segundo. En cuanto al fundamento jurídico primero de la nota de 12 de septiembre. a) Exigencia de Georreferencia de la finca en su conjunto. En la nota se utiliza la expresión "...para con ello eliminar cualquier duda relativa a la efectiva ubicación de las edificaciones, dentro de la delimitación perimetral de la finca en que se pretenden inscribir...". Considera esta Notario innecesario reproducir los argumentos vertidos con ocasión del Recurso que dio lugar a la Resolución de 28 de septiembre de 2016; se limita a reiterar que no se trata de eliminar cualquier duda, sino la que en concreto y fundadamente expuesta pudiera tener el funcionario que califica, lo que no ha tenido lugar. Y por ello, dado que el tenor de la nota recurrida es idéntico en este caso, se remite al texto de la Resolución indicada al tiempo que solicita su aplicación en el supuesto objeto de este recurso, puesto que se da, a su juicio, la misma inobservancia de lo que había ya indicado la Resolución del Centro Directivo de 8 de febrero de 2016. b) Superficie de parcela ocupada. Alega el Sr. Registrador que "...El plano que se incorpora a la escritura complementaria de fecha 19 de agosto de 2016, firmado por el técnico director de la obra, carece de fecha...". Solicita la Notario recurrente que sea considerado que sobre la firma del Técnico que legitima el notario autorizante se lee "...Agosto de 2016...". Se remite al Testimonio del documento que se acompaña, sin que alcance ver cual pueda ser en su caso la trascendencia que pueda tener la expresión del día exacto, de entre los dieciocho que anteceden al del otorgamiento. Tercero. En cuanto al Fundamento Jurídico segundo de la nota. Exigencia del Libro del Edificio. Solicita la Notario que sea considerado, con carácter general, y dado el destino de la construcción declarada, explotación porcina, el criterio interpretativo que para cualquier tipo de norma establece el artículo 3 del Código Civil, cuyo texto considera innecesario reproducir. Y que se considere específicamente, además de la manifestación del Técnico que fue documentada: -El tenor del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación cuando pese a citar la edificación agropecuaria en su apartado primero excluye en el segundo las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.- Y que se considere que en el supuesto del Recurso que motivó la citada Resolución de 28 de septiembre de 2016, tal exigencia en construcción del mismo destino, había ya sido revocada en la calificación sustitutoria que precedió a dicho Recurso, interpuesto por otros aspectos no revocados».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación, rectificándola en cuanto al defecto relativo a la necesidad de incorporar representación gráfica georreferenciada, que queda revocado, y ratificándola en lo demás, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19 bis, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 108 y 127 del Reglamento Hipotecario; 2 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 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, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2015 y 8 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio de 2016, 6 y 8 de septiembre, 26 de octubre y 7 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si es necesario aportar el libro del edificio para la constancia registral de una finalización de obra. Además se plantea si en un certificado técnico en el que constan las coordenadas de la edificación es defecto el no expresar el día concreto de expedición, si sólo constan el mes y el año.

La notaria alega que se han realizado sucesivas calificaciones, que a su juicio carece de trascendencia la expresión del día exacto de expedición del certificado y que es innecesario aportar el libro del edificio ya que se excluyen del ámbito de la Ley de Ordenación de la Edificación las construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

2. En primer lugar, como cuestión procedimental, hay que referirse a la alegación del escrito de recurso respecto a una calificación realizada con anterioridad. Esta Dirección General ha declarado reiteradamente (vid. por todas la Resolución de 7 de septiembre de 2015) que lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer 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 y 22 de marzo de 2001). Pero, por otra parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 5 de marzo de 2014).

Sentado lo anterior cuando, como sucede en este caso, han caducado los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral.

3. En cuanto al fondo del asunto, la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, modifica el artículo 202 y en su párrafo tercero señala que «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».

Como ha afirmado esta Dirección General (Resoluciones de 8 de septiembre y 26 de octubre de 2016), en base a este precepto se añade un requisito a efectos de inscripción para las declaraciones de obra nueva terminada, esto es, la necesidad de aportar para su archivo el libro del edificio. Y se exige a todo tipo de edificación sean viviendas o industriales (artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación). Requisito que viene confirmado por el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria al señalar que: «A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) (...) y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible».

El libro del edificio se configura como un conjunto de documentos gráficos y escritos, que proporcionan a los propietarios y usuarios la información necesaria no sólo para la

contratación de los servicios y suministros necesarios para el funcionamiento del edificio, sino también para llevar a cabo, entre otras, actuaciones relativas a su mantenimiento y conservación, a la correcta ejecución de eventuales obras de reforma, reparación o rehabilitación o al resarcimiento de daños materiales causados por vicios o defectos de construcción, documentación que, por su propia naturaleza y finalidad, debe ser actualizada y ser accesible a los sucesivos interesados, propietarios y sucesivos adquirentes, a los que debe añadirse a las Administraciones Públicas.

Partiendo de esta función del citado libro, ajena, en principio, al contenido estricto de la publicidad registral, el legislador de la reforma, aprovechando la propia dinámica de la institución registral, viene ahora a imponer como requisito de inscripción de la edificación, el archivo registral del libro, y facilitando, a su vez, su publicidad.

Así se comprende que 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, regule los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los registros de la Propiedad; que la disposición adicional segunda regule el formato informático del libro del edificio, estableciendo que, para facilitar la consulta, tratamiento, archivo y publicidad registral del libro del edificio, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, y su puesta a disposición del Catastro, el citado libro del edificio, con el contenido regulado en el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, deba presentarse en el Registro de la Propiedad en soporte informático, en formato PDF y autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente.

Tal novedosa función registral de archivo y publicidad de un contenido ajeno a la situación jurídico real del inmueble, que toma ahora sólido apoyo en la actual normativa hipotecaria, no puede ser desligada de un modo absoluto del ámbito material en el que se enmarca, la protección de los derechos de consumidores y usuarios, en este caso, usuarios de los inmuebles, recordando aquí el deber inexcusable que impone a notarios y registradores, el artículo 81 del Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras leyes complementarias.

Con todo, debe insistirse en la doctrina asumida por esta Dirección General basada en la diferenciación entre normas de naturaleza registral, reguladoras netamente de requisitos de inscripción, y cuya competencia estatal no se discute, y normas de carácter material o sustantivo, donde pueden tener aplicación preferente las normas autonómicas, dictadas en ejercicio de sus competencias exclusivas y cuyo régimen propio deberá ser respetado también a efectos de inscripción.

Es lo que ocurre en el caso particular del libro del edificio, elevado a requisito exigible a efectos de inscripción de la declaración de obra nueva, pero que deberá matizarse con la normativa propia de cada Autonomía, en su caso, en ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En este sentido, el depósito del libro del edificio será exigible, salvo que la normativa autonómica exima de depósito, circunstancia que no resulta de la normativa aragonesa.

4. En cuanto a la excepción alegada por el recurrente, la letra a) del apartado 2 del artículo 2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, exceptúa del ámbito de aplicación de la Ley «aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta».

De este precepto se deducen tres requisitos que han de concurrir cumulativamente para excepcionar la aplicación de la Ley: 1) que se trate de construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica; 2) que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público; 3) que se desarrollen en una sola planta. Si bien los mencionados en segundo y tercer lugar son circunstancias objetivas que pueden ser apreciadas por el registrador según las circunstancias expresadas en la documentación presentada a inscripción, no ocurre lo mismo con la primera de ellas ya que la «escasa entidad constructiva y sencillez técnica» implica un juicio de valor de carácter técnico que

no corresponde efectuar al registrador por exceder de su función calificador, por lo que se precisaría que un técnico certificase tal circunstancia, quedando bajo la apreciación y responsabilidad del mismo. Por todas las consideraciones anteriores, el defecto debe ser confirmado.

5. En cuanto al defecto relativo a la falta de expresión del día exacto de expedición del certificado técnico en el que constan las coordenadas de la edificación, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para la inscripción de la obras nuevas desde la entrada en vigor de esta Ley que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. No contiene el precepto ninguna exigencia adicional relativa a la forma de la acreditación de tales coordenadas. Ello ha llevado a esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos») a interpretar de forma amplia el modo en que pueden acreditarse dichas coordenadas de la edificación, de manera que pueden contenerse bien en una certificación catastral descriptiva y gráfica, o en un certificado técnico, ya sea en formato GML u otro. Resulta intrascendente a efectos registrales la falta de precisión del día exacto de expedición de dicho certificado; considerando, además, que puede deducirse una fecha cierta con los datos que constan en el mismo. Por ello, este defecto debe revocarse.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al defecto relativo a la falta de fecha del certificado, y confirmarla en cuanto a la necesidad de aportar el libro del edificio.

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, 9 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.