

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16657 *Resolución de 2 de septiembre de 2021, 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 Mula, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mula, don Pablo Antonio Fernández Sánchez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 31 de diciembre de 2020 ante el notario de Orihuela, don Juan Vélez Bueno, número 2021 de protocolo, don J. M. C., como titular de la finca registral 12.523 del término de Mula, declara una obra nueva sobre la misma consistente en una nave industrial destinada a aparcamiento.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Mula es objeto de una primera calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

1. Don J. M. C. ha presentado a las 12:12 horas del día 18/01/2021, bajo el asiento 1301 del Diario 131, una primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Orihuela, Don Juan Vélez Bueno, el día 31 de diciembre de 2020, n.º 2021 de protocolo, debidamente liquidada del impuesto.

2. El precedente documento es copia de la escritura de declaración de obra nueva construida sobre la finca registral 12523 del término municipal de Mula.

3. Que, consultados los libros del Registro, resulta que la finca 12523 del término municipal de Mula, se trata de un "Terreno destinado a ejidos en (...), de 90 m²" sobre la que se declara la construcción de lo siguiente:

"Dentro de su perímetro e incluida en su superficie hay una nave industrial destinada a aparcamiento y a cualquier otro uso permitido por las leyes y ordenanzas, de una sola planta y con cubierta no transitable a una sola agua, y sin distribución interior, que mide sesenta y nueve metros cuadrados"; todo ello, según resulta de Catastro, hallándose concluida la citada edificación desde el año 2005.

4. De la certificación catastral que se incorpora al propio documento, así como de nueva consulta efectuada en el día de hoy, resulta que la superficie gráfica de la parcela arroja una cabida de 69 m², superficie ésta que coincide con la superficie construida de la edificación declarada, no habiéndose efectuado reducción de cabida alguna respecto al terreno, que según Registro tiene una cabida de 90 m², existiendo una diferencia de cabida entre Registro y Catastro respecto al terreno de 90 m² –equivalente a un 23,33%–.

Fundamentos de Derecho:

1. No puede practicarse la inscripción de obra por antigüedad declarada en el precedente documento, dado que existe falta de identidad de la finca registral con la parcela catastral.

En el precedente documento se declara la obra por antigüedad con arreglo a Catastro, existiendo falta de identidad entre la finca registral y la parcela catastral (en los términos del artículo 45 del TRLCI), puesto que de los libros del Registro, resulta que la finca registral 12523 del término municipal de Mula tiene una superficie de 90 m², y del Catastro una cabida de 69 m², existiendo por tanto una diferencia de cabida entre ambas superficies de 90 m² –lo que equivale a un 23,33% de la cabida inscrita–; además, se encuentra la finca situada, según Registro, en ‘el término municipal de Fuente Librilla, a la espalda de la casa número (...)’, pudiendo deberse la diferencia de cabida existente entre Registro y Catastro, a que el terreno a la espalda de la citada casa se ha visto disminuido al haber sido atravesada la finca por la creación de la «Calle (...)».

Por tanto, para poder inscribir la declaración de obra contenida en el precedente documento se proponen dos opciones:

– O bien se adecúa la finca registral a la realidad catastral mediante la disminución de su cabida, acreditación de la calle de situación e inscripción de la base gráfica catastral, tomando entonces sí los datos de catastro para la declaración de la obra por antigüedad, tanto la descripción del almacén/aparcamiento de 69 m² como la fecha de construcción (2005) y sus coordenadas (art. 202 LH).

– O en otro caso deberá acreditarse la descripción y antigüedad de la obra mediante certificado emitido por técnico competente, con firma legitimada notarialmente, y debidamente visado por su colegio profesional (Real Decreto de 5 agosto de 2010) o, al menos, certificación de dicho colegio que acredite tener las facultades suficientes para certificar la declaración de la obra con su descripción y antigüedad (artículo 50 RD 1093/97), con inclusión de las coordenadas correspondientes a la superficie de suelo ocupada por las edificaciones que se declaren (art. 202 de la Ley Hipotecaria).

Artículos 28.4 TRLS y 52 RD 1093/97.

Acuerdo

En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la inscripción por el defecto subsanable indicado [prórroga del asiento y oferta de recursos].–Mula, a 8 de febrero de 2021.–El registrador, Fdo. Pablo Antonio Fernández Sánchez».

III

Aportada documentación complementaria, se emite una nueva calificación en los siguientes términos:

«Hechos:

1. Don J. M. C. presentó a las 12:12 horas del día 18/01/2021, bajo el asiento de presentación 1301 del Diario 131, una primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Orihuela, Don Juan Vélez Bueno, el día 31 de diciembre de 2020, n.º 2021 de protocolo, debidamente liquidada del impuesto.

Dicho documento, fue objeto de calificación negativa con fecha ocho de febrero de dos mil veintiuno, habiéndose aportado bajo el n.º 996 de entrada, de fecha nueve de marzo de dos mil veintiuno, escrito suscrito en Murcia, el día cuatro de marzo de dos mil veintiuno, por Don J. M. C., con D.N.I. número (...), en el que, el mismo, expone: “que habiendo recibido notificación de fecha 8 de febrero de 2021 en relación a la escritura arriba indicada, en la que se le requiere que para poder inscribir la declaración de obra nueva contenida en la misma, proponiéndole dos opciones, por la que se acoge a la

siguiente: la acreditación de la descripción y antigüedad de la obra mediante certificado emitido por técnico competente; por lo que, al citado escrito, se acompaña certificado de antigüedad, expedido por Don J. M. G. B., Arquitecto Colegiado n.º (...), en el que se hace constar la descripción de la edificación que se declara, consistente en una nave industrial destinada a aparcamiento y a cualquier otro uso permitido por las leyes y ordenanzas, de una sola planta, y con cubierta no transitable a una sola agua, y sin distribución interior, que mide sesenta y nueve metros cuadrados construidos, igual a la extensión de su huella en suelo, destinándose el resto hasta el total del solar, a ensanches, y que la misma tiene una antigüedad superior a quince años, indicándose las coordenadas georreferenciadas de la superficie de suelo ocupada por la edificación, y cuya firma se encuentra debidamente legitimada por el Notario Orihuela, don Juan Vélez Bueno, con fecha 23 de febrero de 2021.

Fundamentos de Derecho:

Primera.

Debe practicarse la inscripción de la base gráfica de la finca a los efectos de acreditar la ubicación de la obra cuya declaración se pretende dentro de los límites de la misma.

Dispone el párrafo segundo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que se ocupa de la inscripción de obras nuevas: “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”, coordenadas que en el presente supuesto no constan.

Dado que la edificación declarada se ubica en los límites de la parcela; y siguiendo la doctrina de la DGRN, será preciso georreferenciar la finca como paso previo a la inscripción de las coordenadas de los vértices de la edificación. Así, la Resolución de 21 febrero 2019 (BOE 14-3) señala que “La circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela (como sucede en el supuesto de este expediente) 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, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral”.

Téngase en cuenta que no podemos tomar para iniciar el procedimiento del artículo 199 LH, la base gráfica catastral, dado que del catastro resulta una superficie gráfica de 69 m², y en Registro, el solar sobre el que se practica la declaración de la obra nueva contenida en el precedente documento tiene una cabida de 90 m², resulta por tanto una diferencia de cabida entre Registro [sic] y Catastro de un 23,33% de la cabida inscrita, por lo que entendemos que no existe una adecuación de la realidad física a la catastral.

Debe aportarse por tanto, GML con la representación gráfica junto con el correspondiente informe de validación catastral. Y del apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la DGRN y del Catastro que se ocupa de los requisitos que debe cumplir la representación gráfica alternativa de las fincas que se quieran aportar al Registro de la Propiedad, siendo de destacar que la misma debe contenerse en un fichero informático, en formato GML firmado electrónicamente por el técnico que haya

intervenido en su elaboración y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario, y cumplir los requisitos técnicos previstos en el mismo.

Segunda.

Y además, en el certificado de antigüedad aportado no consta el visado obligatorio de su colegio profesional (Real Decreto de 5 agosto de 2010) o, al menos, certificación de dicho colegio que acredite tener las facultades suficientes para certificar la declaración de la obra con su descripción y antigüedad (artículo 50 RD 1093/97). En efecto, no siendo técnico municipal ni el técnico encargado de la dirección de obra o que firmó el proyecto de la misma, será necesario acreditar sus facultades mediante uno de los dos medios indicados (Resoluciones de 27 de enero de 2006, 11 de marzo de 2009, 26 de marzo de 2010 y 1 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

Se hace constar, que una vez subsanados los defectos indicados, y para el inicio del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, bastará la solicitud expresa por parte del titular registral, incluso mediante instancia privada con firma legitimada o ratificada ante el registrador que suscribe.

Acuerdo: Suspender nuevamente la inscripción, por los defectos subsanables indicados anteriormente. [prórroga del asiento y oferta de recursos]. Mula, a 29 de marzo de 2021. El Registrador (firma ilegible), Pablo Antonio Fernández Sánchez.»

IV

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la propiedad de Lorca número 3, don Jorge López Fernández, quien resolvió en fecha 27 de abril de 2021 confirmar la calificación.

V

Don J. M. C., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2021, presentado directamente en esta Dirección General y que tuvo entrada en el citado Registro el día 4 de junio de 2021, en el que alega lo siguiente:

«(...) Motivos del recurso:

A) En la primera calificación recurrida, el Sr. Registrador mantiene que no existe identidad entre parcela catastral y finca registral, y atiende a la diferencia de superficies entre las mismas, que cifra matemáticamente en un 23,33%. Diferencia en más de la finca registral respecto de la parcela catastral, que racionalmente constituye un fortísimo argumento en favor de que las construcciones que pudieran ubicarse dentro de la parcela catastral, no se extralimiten o sobrepasen la finca registral, que es según sus propios cálculos, ostensiblemente mayor. Intuye el Sr. Registrador que la diferencia pudiera deberse a que, parte de la finca registral pudiera estar catastrada como “(...)”; pero no afirma que así se deduzca del registro ni cual sea la razón de su ciencia. De otra parte, no dice, en momento alguno que la falta de concordancia entre parcela y finca le sirva de argumento para sospechar que la parcela se refiere a otra finca registral diferente; tanto más cuanto que si atendiera a los linderos de la parcela catastral y a los de las parcelas catastrales y fincas registrales colindantes, puede dispar cualquier inquietud.

B) No manifiesta el Sr. Registrador en su calificación, duda alguna de que la construcción se sitúe o radique dentro de la finca registral, ni de que sospeche exceda de la parcela catastral; no dice que ocupe, se extralimite o pueda extenderse en parte alguna de otra finca o parcela, ni mucho menos del dominio público. No expresa, en definitiva, duda racional sobre la edificación, su composición, antigüedad o pertenencia

indubitada al dicente, sin que quepa inducir –bien al contrario–, perjuicio o usurpación a tercero, por el hecho de que la finca registral sea mayor que la parcela catastral.

C) Sorpresivamente, sin embargo, pretende que se adecúe la finca registral a la realidad catastral; o sea que, sea cual fuere la efectiva superficie de la finca, a la que se extiende el dominio del dicente, se reduzca o restrinja a la que aparece en el catastro. Pretende que lo que dice el catastro tiene que ser la realidad última, desplazando los pronunciamientos registrales, en otros tiempos bajo la salvaguarda de los tribunales, y con pérdida (sea o no real) del 23,33% de la propiedad del dicente. Y ello, como decía, sin ninguna apoyatura en pronunciamientos registrales, deslindes administrativos, planes urbanísticos, expediente, nota o asiento que lo imponga.

D) Pero más sorpresivamente aún, ofrece como solución alternativa la aportación de certificación de técnico competente, acreditativa de la descripción y antigüedad. No pide que por el técnico se cohoneste parcela catastral y finca registral, se acredite la falta de extralimitación de las obras, ni siquiera que se certifique dónde y por qué se han perdido los metros de diferencia, si es que se hubieran perdido. Se limita a reclamar descripción y antigüedad de las obras. Ante tal exigencia –y aún con el convencimiento de su innecesidad–, esta parte aporta certificación expedida por el Arquitecto Superior Colegiado D. J. M. G. B., acompañada de copia de su carné profesional, adverbados ambos documentos por testimonio notarial del autorizante de la escritura, D. Juan Vélez Bueno. La certificación es de todo punto coherente con el contenido de la escritura, y se presenta en cumplimiento del requisito subsanatorio exigido por la primera calificación indicada.

E) Nuestra sorpresa en mayúscula cuando observamos que, habiendo subsanado en los términos indicados por la calificación aludida, el Sr. Registrador de descuelga con una especie de reformatio in peius, de 29 de Marzo de 2021, donde, olvidada ya la calificación precedente, y como si se tratase de otra nueva, viene ahora a exigir la inscripción previa de la base gráfica, amparándose en una serie de resoluciones que la entendían preceptiva para cuando el registrador tuviera dudas acerca de la ubicación o extralimitación de las obras; y dejando por tanto, a esta parte, si quiere consignar la incorporación de la obra a su patrimonio, ante la tesitura, bien de perder la diferencia de metros de su finca que no aparecen en el catastro, bien de iniciar un procedimiento contra quienes pudieran haber usurpado esos metros. Y, en todo caso, sin que de la inscripción registral de la obra nueva, pueda deducirse –no lo dice en ningún momento– perjuicio o invasión a tercero.

F) La justificación de esta segunda calificación para no inscribir en base a la certificación técnica aportada (en cuyo contenido y corrección técnica no entra), produce cuando menos cierto rubor. Acudir a que siga precisando, conforme permite el RD 1093/1997 certificación colegial del Colegio Oficial de Arquitectos, acreditativa de que un arquitecto está facultado para certificar sobre la composición o antigüedad de un edificio, cuando en su propio Registro debe tener inscritas por centenares obras nuevas con base en certificación técnica de arquitecto, suena a excusa, para aparentar que no se ha subsanado en los términos exigidos en la calificación; y no parece muy acorde a la idea de calidad y prestigio que la ley atribuye a la actuación registral.

G) En cuanto a la calificación alternativa, repite maquinalmente los argumentos anteriores, omitiendo que la obligación de la previa inscripción de la base gráfica de la finca, para la posterior inscripción de las obras nuevas radicadas en la misma, no aparece exigida en ningún precepto de la Ley o Reglamento hipotecario; y solo es contemplada como necesaria cuando se precise para dilucidar posibles extralimitaciones o infracciones; supuesto que no se da al caso, ni tan siquiera puede inferirse indiciariamente de los hechos expuestos. No hace referencia alguna a que la segunda calificación que el califica, implique una indebida reformatio in peius, ni, por supuesto, encuentra insólito el hecho de que se exija la certificación sobre la habilidad técnica del arquitecto actuante, quizás porque en su registro tampoco se haya inscrito nunca una obra nueva por antigüedad, amparada en certificación expedida por arquitecto superior.

IV. Fundamentos de Derecho: No precisan enumeración por ser sobradamente conocidos por la dependencia a que nos dirigimos.

Por todo ello, se solicita que se tenga a bien admitir este recurso y ordenar, si procediera, que por el Sr. Registrador de la Propiedad de Mula inscriba la escritura calificada en los términos que se deducen de los exponentes anteriores.

Otrosí digo: Que se solicita en todo caso resolución expresa.

Segundo otrosí digo: Que, dado que el presente escrito se notificará al Sr. Registrador de Mula para la emisión del preceptivo informe, se solicita del mismo que certifique que en los libros a su cargo no aparece practicada ninguna inscripción de obra nueva por antigüedad, fundada en certificación técnica emitida por Arquitecto Superior Colegiado. Y de no hacerlo así, se solicita a la Dirección General a que tengo el honor de dirigirme, si así se entendiese necesario a fin de depurar el contenido de las calificaciones que se impugnan, se oficie al Sr. Registrador de Mula para que certifique en los términos indicados.

Solicito en consecuencia se atienda a esta petición adicional».

VI

El notario autorizante formuló las siguientes alegaciones:

«Alegaciones que formula el notario autorizante del título cuya inscripción es objeto de recurso, de fecha 31 de diciembre de 2020, n.º 2021 de Orden.

I. Por el dicente se recibe en fecha 7 de junio de 2021, notificación telemática del Sr. Registrador de la Propiedad de Mula, en la que se ofrece, conforme al art. 327-5 de la Ley Hipotecaria, plazo de cinco días para efectuar alegaciones sobre el recurso interpuesto contra las sucesivas notas de calificación del mentado título.

II. Como es de ver se trata de una escritura mediante la cual el titular de la finca 12.523 del Registro de la Propiedad de Mula, considera incorporada a su patrimonio y, en consecuencia, declara mediante título público la obra nueva de una nave radicada en aquella, con el resto de la descripción que en el expresado título se contiene. A la escritura se adjunta certificación catastral descriptiva y gráfica de la nave declarada, de la que se deduce su conformación y antigüedad.

Aun obrando el título en el expediente, se resaltan como circunstancias significativas del presente supuesto, los siguientes:

1. La finca registral tiene una superficie escriturada y registral de 90 m².
2. La realidad física objeto de catastro es una nave que mide 69 m², concordando la superficie solar con la construida del inmueble que se declara.
3. En el título se actualizan los linderos, correlacionando los titulares registrales y catastrales anteriores con los actuales, para que puedan ser comprobados por el Sr. Registrador de la Propiedad, no solo en los libros del registro, sino también en las bases gráficas y catastrales.
4. En el título no se solicita modificación alguna de conformación ni cabida de la finca solar preexistente. Se expresa que la superficie de la nave es la de la parcela catastral, pero no se reduce ni, en forma alguna se opera sobre la finca registral.

III. La escritura de referencia es objeto, en cuanto interesa, de dos calificaciones sucesivas:

En la primera se expresa como obstáculo a la inscripción, la “falta de identidad de la finca registral con la parcela catastral”, derivada de la circunstancia de que la finca registral sea ostensiblemente mayor que la parcela, un 23,33%, según cuantificación calculada en la propia nota. Sin embargo, en la propia nota deja claro que, no obstante, las precisiones del art. 45 de la TRLCI, reconoce que se trata de la misma realidad, la jurídica amparada por el título y la física reflejada, siquiera parcialmente, en la parcela

catastral, pues aunque numéricamente diferentes, él mismo justifica, al menos presuntivamente, la diferencia de cabida en la posible mayor extensión de la zona de camino existente al lindero Este, hoy denominado calle (...) Por tanto, no solo no afirma tener dudas acerca de que se trate de la misma finca, sino que confirma le consta su ubicación, denominación e, incluso, la causa probable de la discordancia entre las cabidas. Asumida, por tanto, la identidad, no debía de ser motivo de rechazo. Pero es que, además, tal circunstancia no puede ser causa de denegación de la inscripción: Incluso si se tratase de una finca con exceso de cabida no inscrito, no por ello debería suspenderse la inscripción de la obra nueva: "10. Por último, procede analizar la solicitud de inscripción de la ampliación de obra nueva cuando hay un exceso de cabida declarado, y éste, en virtud de lo expuesto no puede ser registrado. Ciertamente, aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca a que se refiere la calificación impugnada siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2015). En el presente caso la superficie ocupada por la edificación (133 metros cuadrados) cabe físicamente dentro de la finca registral (150 metros cuadrados). Y la calificación no contiene ningún pronunciamiento acerca de que existan dudas sobre la ubicación de la edificación en la finca registral, atendiendo a sus coordenadas georreferenciadas". (Res. 16 de septiembre de 2019). Si el exceso de cabida no inscrito no imposibilita la constatación de la obra, menos lo hará el defecto.

En consecuencia de lo expuesto, queda claro que en ningún momento alberga el Sr. Registrador dudas acerca de la identidad de la finca sobre que se sitúa la edificación, deduciéndose por el mismo las causas de la falta de concordancia entre catastro y registro; y tampoco afirma, como no podía ser de otra forma, que tenga motivos racionales o indicios suficientes para sospechar que la obra declarada invada otros fondos en perjuicio de terceros; bien al contrario, las diferencias de superficie, como reiteradamente hemos acentuado, operan precisamente en favor de la posición del titular registral. Volveremos más adelante sobre este punto.

IV. No siendo fácilmente comprensibles los argumentos de la denegación en la nota, menos aún lo son las soluciones que propone como medios de subsanación.

Ofrece como primera solución la reducción de superficie. Ello implicaría el necesario reconocimiento por parte del titular registral, bien una medición ab initio errónea, bien que una parte de dicha cabida se ha incorporado a predio colindante, bien tal desaparición de la cabida por haber sido objeto de expropiación (cuyo expediente, por cierto, no parece constar en el Registro, puesto que no se menciona). En cualquiera de los casos, implicaría una renuncia a parte de la cabida de la finca registral que, en principio, no parece exigible, y mucho menos explicable; porque carece de sentido que tenga que reducirse la cabida de una finca, precisamente para justificar que la edificación que radica dentro de la misma no se extralimita o excede de los linderos de la misma. Y ello, sin entrar en la pérdida de acciones que comportaría, para el caso de que el titular quisiera reclamar la superficie a quien indebidamente la hubiese ocupado, amparándose precisamente en los pronunciamientos tabulares.

La segunda solución ofrecida, complementar el título con certificación de técnico competente, no deja de ser peculiar: se propone con carácter alternativo, subrayándose dicho carácter puesto que, este procedimiento de subsanación invalida los obstáculos técnicos del primero, constituyendo este un medio técnico de distinta naturaleza; lo que produce, cuando menos perplejidad, pues su posibilidad determina que, subsane o no al primero, el primero sobra.

A pesar de considerarla ociosa, se aceptó por el otorgante esta solución, en aras de resolver definitivamente la cuestión. A tal efecto, se presentó certificado técnico expedido por el arquitecto superior colegiado, don J. M. G. B., acompañado de copia del carné profesional del mentado técnico, ambos documentos legitimados por el informante. En la certificación se describían las obras en los mismos términos de la escritura,

acompañándose de las coordenadas georreferenciadas de la huella de la edificación, concordantes con las de la certificación catastral. Con el resultado que se vio.

V. La segunda nota de calificación, sorpresivamente vuelve a denegar la inscripción, si bien por causa no expresada en la primera: exige la previa inscripción de la base gráfica de la finca para acreditar que la obra se circunscribe y no rebasa la superficie solar. Añade, además, incomprensiblemente, que el certificado técnico aportado, es ineficaz a los efectos que pretende, por no cumplirse la exigencia del art. 50 RD 1093/97; o sea, por no acompañarse de certificación colegial habilitante.

Empezando por esta segunda cuestión, hay que reparar en que, si la causa de la no inscribibilidad del título es la falta de previa consignación de la base gráfica de la finca, poco aprovechamiento resultaría de haberse incorporado un certificado técnico (por otra parte, pedido por la calificación anterior), complementado con unos u otros requisitos. Más bien parece que se quisiese eludir el reproche de que, en realidad, nos encontramos ante una segunda calificación, independiente y sucesiva, que señala defectos no advertidos en la primera, que se produce tras haber subsanado los inicialmente indicados y que no tiene su justificación en nuevas aportaciones documentales ni en hechos desconocidos al tiempo de la primera. (Vid. Por todas, Res. de 5 de marzo de 2014). Hay que dejar constancia de que la certificación técnica, cuyo contenido en ningún momento se cuestiona, se expidió por arquitecto superior colegiado, y cuya firma aparecía notarialmente legitimada. Y para probar, además, dicha condición profesional, se acompañó fotocopia testimoniada del carné profesional. Se argumenta, sin embargo, que no viene visada, ni acompañada de certificación del colegio profesional que se contempla en el art. 50 del RD 1093/1997.

El art. 49-3 del mentado RD 1093/97, menciona las características que debe reunir el certificado técnico, cuando se acompaña como documento complementario para obtener la inscripción. Del cotejo de su tenor con el de la certificación, puede observarse que el contenido de ésta cumple perfectamente con las exigencias legales, procediendo de Arquitecto superior colegiado. El artículo 50, relaciona en sus cuatro apartados quien puede ser el técnico certificador, sin que, para ninguno de aquellos, requiera cualificación profesional específica; bastando acreditar que hubiera firmado el proyecto, llevado la dirección de obra o, incluso, conforme al apartado 4º, simplemente que se trate del técnico del Ayuntamiento que tenga encomendada dicha función. Nuestro caso se incardina en el apartado 3.º, donde se expresa que será competente cualquier otro técnico (distinto de los expresados en los párrafos anteriores) con tal que acredite tener facultades suficientes mediante certificación colegial. Es cierto que en este caso no se acompaña dicha certificación; pero lo es también que cabe entender que la expresada certificación no sea el único medio de acreditar la capacidad certificante como, de otra parte, ha sido entendido por esa Dirección General al admitir como sustitutivo, por ejemplo, el visado colegial en las certificaciones de obra antigua. Entendemos que no nos encontramos ante un requisito ad substantiam, cuya carencia determine la ineficacia de la certificación, sino de un medio, legal, preferente, indiscutido, para acreditar que un determinado técnico puede certificar válidamente sobre una cierta materia. Lo que no puede pretenderse, sin embargo, es que ese medio sea único o exclusivo, y acompañamiento necesario de toda certificación técnica. En otro caso, la enorme mayoría, la casi totalidad de las obras nuevas inscritas con apoyo en certificados expedidos por Arquitectos Superiores serían nulas, pues tratándose de dichos profesionales la exigencia registral de documentos colegiales habilitantes es prácticamente desconocida; y no porque signifique corruptela o mala práctica, sino porque, de una parte se sabe ya consta en los Registros por documentos anteriores, y de otra, resulta notoria y de toda evidencia la facultad de un arquitecto superior colegiado, para certificar sobre la conformación, antigüedad y situación de una edificación, como la del caso. Interpretando la norma alegada en su contexto y con los parámetros hermenéuticos del art. 3-1 Cc, resulta la existencia, al tiempo de su promulgación (y en buena parte aún hoy), de un complejo entramado de competencias

profesionales, que pudiera hacer dudar al Registrador si un concreto técnico está o no habilitado para certificar sobre determinados extremos. Para disipar dichas dudas y asegurar así la corrección y exactitud de los pronunciamientos registrales, la norma facultó la exigencia del indicado certificado habilitante; requisito que aún hoy puede resultar preciso para ciertos técnicos, en relación con determinados supuestos, cuando unos u otros comporten situaciones inhabituales. De ahí a entender que sea necesaria la justificación habilitante en el presente supuesto o, por mejor decir, que el funcionario calificador precise inexcusablemente la certificación del colegio de arquitectos, para saber que uno de ellos tiene facultades para certificar sobre las más elementales características de una obra, parece francamente excesivo. Quizás no sea ocioso recordar que la norma, conforme viene formulada, supone una excepción al principio "iura novit curia", que tiene vigencia no solo en el orden procesal, sino también (aunque más matizadamente), en aquellos ámbitos extraprocesales que implican el ejercicio de facultades cuasi jurisdiccionales o de Jurisdicción voluntaria, como es el caso. Y que tal excepcionalidad conlleva la necesidad de una interpretación restrictiva en consonancia, además, con las necesidades de facilitar el tráfico jurídico, sin imponer cargas o requisitos que no conllevan ninguna garantía y suponer meramente formales.

Pero lo que, entendemos, es inadmisibile, es que su exigibilidad se configure como una suerte de privilegio del calificador que podrá pedir o no, a su libérrimo arbitrio la indicada habilitación, aun cuando previamente le constase la suficiencia de las facultades, por ejemplo, por haber practicado inscripciones con documentos idénticos; lo que, dada la frecuencia de aquellos, puede presumirse racionalmente que ya había sucedido.

VI. El obstáculo nuclear que impide la inscripción, conforme a la segunda calificación, consiste en la falta de previa inscripción de la base gráfica de la finca.

Principia diciendo el Sr. Registrador que el art. 202 de la L.H., exige la identificación de la parte de suelo ocupada por la construcción mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, como así es, para añadir que dichas coordenadas no constan, lo que no es así. Es un palmario error, ya que en el párrafo 2.º del hecho 1 de la propia nota, afirma y subraya, que en la certificación técnica se indican «las coordenadas georreferenciadas de la superficie de suelo ocupada por la edificación», y si se examina el contenido de dicha certificación, aparecen en su segunda página. Pero es que, aunque no constasen, dado que se dice corresponde con la parcela catastral, en aquella sede obran a su disposición los datos correspondientes a los que, conforme reiterada doctrina de esa Dirección General, puede y debe acudir.

Enlaza el antedicho defecto, que no lo es, con otro diferente, introducido ex novo, y sin ninguna correlación lógica entre ambos: cuando acaba de decir que no dispone de las coordenadas referenciadas de la obra, indica que es precisa, la inscripción de la base gráfica de la finca solar, para poder inscribir sobre ella obra nueva declarada, como medio de cotejo entre ambas coordenadas. Cabe hacer al respecto las siguientes consideraciones:

1) Solo será exigible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que complete su descripción literaria, en los casos de inmatriculación, o de operaciones como parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos: Entre dichas operaciones, es evidente, no se encuentra la inscripción de las obras nuevas.

2) El Centro Directivo, sin embargo, y en aras a asegurarse de que la porción de suelo que ocupa la obra se ubica dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre que se pretende inscribir, permite que, en determinados supuestos dudosos, deba preceder la georreferenciación de esta última, como medio de disipar dudas sobre la exacta ubicación de la construcción, y en evitación de posibles perjuicios a colindantes.

Requisito subjetivo previo y necesario, es que el registrador albergue, exprese y justifique dudas racionales y fundadas en cuanto a que la inscripción de la obra nueva, de producirse sin la previa georreferenciación de la finca solar, pudiera conllevar una fijación de linderos que excedan de la finca solar o, en alguna forma, puedan causar perjuicios a terceros.

Requisito objetivo es que la inscripción de las coordenadas de la obra nueva, venga a significar una nueva delimitación del territorio, que antes no existiese, con la misma posibilidad de perjuicio o pérdida de acciones para terceros; o sea, que fije linderos con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación, que ahora surge ex novo, se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. (Res. 15/10/2020).

A) Pues bien, en el presente caso, el Sr. Registrador no ha expresado ninguna duda, ni ha alegado razón o motivo que le permita sospechar que alguna parte de la obra nueva, excede o se extralimita de la finca solar. La manifestación de que pudieran coincidir los linderos de la edificación con los de la finca (los que, sin embargo, más adelante en su propia calificación manifiesta desconocer y por ello no poder practicar notificaciones a los colindantes), no es suficiente, por sí propia, para imponer la georreferenciación, sobre todo en casos como el presente en que la superficie de la parcela es inferior a la de la finca. El Sr. Registrador tendría que haber expresado y fundamentado tal duda y su posible consecuencia, pues en otro caso carece de sentido. “Debe recordarse que las dudas de 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. (Res. 12 de junio de 2019).” Son, en consecuencia, las dudas expresas, racionales y fundadas del funcionario las que han de ser manifestadas en la calificación, no solo para que puedan ser conocidas y combatidas, sino también, y en su caso, solventadas por cualquier medio de prueba; siendo la georreferenciación de la finca uno de ellos, si se quiere especialmente adecuado, pero no único: habría que atender a la causa y naturaleza de las dudas y a las circunstancias del caso. La mera expresión de la coincidencia (que aquí se supone, pero tampoco se afirma) entre los linderos de la obra y los de la finca, no impone automáticamente la georreferenciación del entero inmueble, si no se articula como causa o elemento de aquella duda sobre la posible extralimitación o indebida ubicación de la construcción. Entendemos que así pudiera deducirse del conjunto de la doctrina al caso, emanada por esa Dirección, incluso de la interpretación integrada de la propia resolución alegada por el Registrador. (Res. 21 de febrero de 2019).

Pero es que, además, la falta de coordinación, como venimos repitiendo, procede de la mayor cabida de la finca registral; lo que excluye, en línea de principio, que la existencia de una representación catastral que la refleja parcialmente, permita inducir extralimitación o invasión de predio ajeno, sino más bien lo contrario: que los fundos limítrofes hayan podido incrementarse y catastrarse (regular o irregularmente) a costa de la finca indicada, incluso la calle colindante y hasta por vía de hecho. Si bien reiteradamente tiene expuesto el Centro Directivo que la mera comparación numérica de las superficies de la finca y del asiento de la obra, no implica justificación absoluta de la corrección de la ubicación, al menos es claro que en nuestro caso, ontológicamente tal circunstancia no puede constituir indicio ni prueba de su incorrección.

La deducción que, de otra parte, hace el Sr. Registrador sobre la ubicación del resto de la superficie de la finca, exterior a la parcela catastral, no parece apoyarse en la existencia de nota o asiento registral expresivo de expediente de expropiación o análogo, pero en todo caso ratifica que sabe de qué concreta finca se trata (coincida más o menos con la certificación catastral), y carga de significado y valor el hecho de que no haya

expresado (ni pueda expresar ni albergar) duda racional sobre extralimitación constructiva alguna. En un supuesto similar, en que la superficie de la finca registral excedía ampliamente del de las construcciones declaradas, la Res. de 29 de marzo de 2017 dice que «...Además, dicha coordinación gráfica no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva, según ha quedado expuesto. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación.

En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación como pudieran ser, por ejemplo, la valoración de dicha ubicación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

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

B) Tampoco se entiende pueda ser exigible la georreferenciación de la finca y su consignación registral, previamente a la de la obra nueva, si no es como presupuesto o medio de protección a posibles terceros teóricamente afectados o susceptibles de llegar a serlo. La declaración de obra nueva se ha practicado en plena concordancia con los datos catastrales de la construcción: la superficie de asiento, su configuración, antigüedad y linderos, son exactamente los de la parcela catastral; y ello porque, como es de ver en la certificación descriptiva y gráfica incorporada, lo que aparece catastrado no es la finca o parcela solar, sino la completa obra, y además desde 2005. De esta manera, con la declaración de la obra nueva y su inscripción no se están fijando linderos donde antes no los hubiera, determinado coordenadas georreferenciadas distintas de las obrantes en el catastro (que ya están vinculando a los colindantes), alterando territorio, ni estableciendo hipotéticas limitaciones a los derechos de los titulares de los dichos predios colindantes; sobre todo, cuando la mayor extensión de la propia finca, más bien aleja a los colindantes de los límites de la edificación, antes que faculta para presumir que dicho edificio pueda estar intersectando o invadiendo predio ajeno. De hecho, la declaración de obra y su inscripción, no producirá alteración catastral alguna ni implicará variación de la situación fáctica y jurídica de ninguno de los colindantes.

Esta circunstancia, unida al hecho de que, como se ha repetido hasta la saciedad, no se ha formulado ni justificado por el Registrador sospecha alguna de alteración, extralimitación, afectación ni invasión, definitivamente hace decaer la alegada insoslayable necesidad de georreferenciación, derivada de la posible coincidencia de los linderos de la finca con los de la edificación declarada, e impone la revocación de la nota.

Para terminar, tres consideraciones: dado que el Sr. Registrador acredita que reconoce perfectamente la parcela catastral y la finca registral, pues como repetidamente hemos dicho incluso cree saber cuál sea la justificación de sus diferencias, de entenderlo necesario para disipar cualquier duda (que no ha expresado) y proceder a la inscripción de la operación solicitada, hubiera podido notificar a los colindantes, catastrales y registrales. Y ello porque, contrariamente a lo que afirma en la nota de calificación, la pretendida falta de adecuación física a la catastral según su decir, no altera en este caso, como es de ver en la planimetría, las titularidades que rodean a la finca, que están perfectamente determinadas.

La segunda consideración se refiere a la situación que propugna con su calificación el Sr. Registrador: o se renuncia por el otorgante a la diferencia de superficie (lo que ni parece justo ni razonablemente preconizable), sigue un expediente de reducción de cabida, y procede a la inscripción de la base gráfica de la finca (a lo que no viene obligado); o ejercita acción contenciosa o contencioso-administrativa, para reivindicar el resto del terreno (cuya causa de ocupación contra tabulas no puede presumirse justa), obtiene sentencia e inscribe la base gráfica, con previa o posterior alteración catastral, y tras ello, declara e inscribe la obra nueva de su nave en los mismos y exactos términos en que la tenía catastrada desde 2005.

La tercera, atinente a la calificación sustitutoria, expresar que no se combate, tanto por no ser esta objeto del recurso, como por tratarse de mecánica traslación de los argumentos de las impugnadas. Por todo ello entendemos deben revocarse las calificaciones recaídas, y procederse a la inscripción del título.

Con cuanto antecede, queda cumplimentado el trámite de alegaciones previsto en Reglamento Hipotecario dentro del término conferido a tal efecto (...)».

VII

El Registrador de la Propiedad de Mula, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; 49 y 50 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 4 de diciembre de 2009, 10 de marzo de 2012, 29 de enero de 2015, 8 de febrero de 2016 y 4 de enero, 21 de febrero, 23 de abril, 14 de mayo, 16 de mayo, 12 de junio, 19 de julio y 4 de septiembre de 2019, las y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 16 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una declaración de obra nueva por antigüedad.

Son datos de hecho relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

- La finca registral tiene una superficie según Registro de 90 metros cuadrados.
- El título incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica en la que la parcela tiene una superficie construida de 69 metros cuadrados y en la que consta una edificación destinada a aparcamiento que ocupa la totalidad de dicha parcela.

El registrador en una primera calificación suspende la inscripción al pretenderse acreditar la antigüedad con la certificación catastral y no existir correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral.

Aportado certificado técnico acreditativo de la antigüedad de la edificación, se suspende nuevamente la inscripción por considerarse necesaria la previa inscripción de la representación gráfica de la finca y por no constar visado el citado certificado técnico o al menos aportar certificado que acredite que el técnico tiene facultades suficientes.

2. En primer lugar, en cuanto a la inscripción de la obra nueva por antigüedad, debe considerarse, como ha afirmado este Centro Directivo, que cuando no queda acreditada la correspondencia de la finca registral con la certificación catastral aportada, ésta no es hábil para justificar la antigüedad de la edificación, lo que es requisito ineludible para la

inscripción de la declaración de obra nueva de conformidad con el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo (cfr. Resolución de 2 de marzo de 2017).

Todo ello sin perjuicio de que pueda acceder la edificación al Registro si se acredita por otros medios la antigüedad de la misma en los términos previstos por el citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo, y siempre que resulte justificado que las coordenadas de la edificación se encuentran ubicadas en la finca registral, según se verá seguidamente.

Siguiendo la Resolución de 4 de marzo de 2020 (que a su vez reitera doctrina de este Centro Directivo), debe recordarse que el certificado catastral o técnico que exige el párrafo a) del apartado 4 del artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, lo es «de la finca» con su descripción «coincidente con el título». Ahora bien, en el presente caso, la finca registral no coincide con la finca descrita en el certificado catastral, siendo esta falta de coincidencia reconocida por el recurrente.

En base a dicho precepto, ya antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. «Vistos»), que el requisito de la «descripción coincidente» tiene dos aspectos.

Por una parte, al hacer referencia a la finca, la descripción coincidente incide en la necesidad de identificación de la finca sobre la que se declara la obra nueva con la finca registral. Dicha identificación no se produce en este caso, pues, aunque en el certificado catastral figure una edificación destinada a aparcamiento, no es posible determinar con los datos aportados, si la misma está construida sobre la finca descrita en el Registro.

No en vano, en los libros del Registro aparece una referencia catastral inscrita (9482404XG3998S0001FD) distinta de la aportada como medio de inscripción de la obra (9583602XG3998S0001QD).

Pero el requisito de la coincidencia descriptiva no se agota en la necesidad de identificación, que es esencial y aquí no se produce sino, además, en la coincidencia de descripción de la parcela sobre la que se pretende declarar la obra nueva, que tampoco coincide, según ha quedado expuesto en el fundamento primero de esta resolución. No es lo mismo que sobre una finca de mayor extensión conste edificada una obra, que, si consta sobre una parcela de superficie muy inferior, pues aparte de la falta de identificación, no existe «descripción coincidente» de la finca y el precepto exige no sólo la identificación de la obra sino la descripción coincidente de la finca, que tampoco aquí se produce.

Es por ello por lo que es correcta la primera calificación emitida por el registrador.

3. Plantea el registrador en la segunda nota de calificación la cuestión de la previa georreferenciación de la parcela, por lo que procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre el particular (cfr. «Vistos»).

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 la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado (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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 el registrador en su calificación, sí lo estimase 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 aquélla 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 (como sucede en el supuesto de este expediente) 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 conlleva 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, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar 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, además, existe una falta de correspondencia entre la finca registral y la parcela a la que se refiere el certificado catastral incorporado al título, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en las notas de calificación que sucesivamente ha emitido.

No puede compartirse la alegación del notario autorizante relativa a que el defecto de falta de previa georreferenciación de la parcela no se expresó en la primera calificación, ya que en la misma ya se indicó la posibilidad de inscribir la operación (tanto la representación gráfica de la parcela como las coordenadas de la edificación) conforme a los datos de la certificación catastral incorporada al título.

Del certificado técnico aportado no resulta acreditada la correspondencia del mismo con la finca registral, ya que se remite a los datos y coordenadas que resultan de Catastro; sin que quede acreditada que la edificación declarada se ubique en la finca registral en que se declara, según las consideraciones que se han expuesto en los anteriores fundamentos, por lo que el recurso ha de ser desestimado (cfr. Resolución de 19 de julio de 2019).

Esta falta de identidad impide la inscripción de la declaración de obra nueva pretendida en tanto no quede determinada cuál es la finca sobre la que se ubica la edificación y su coincidencia con la registral, lo que puede lograrse mediante la ubicación y delimitación de la finca registral por alguno de los procedimientos previstos en la Ley Hipotecaria.

6. En cuanto a la cuestión del visado del certificado técnico, como ya se afirmó en la Resolución de 16 de junio de 2020, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. En concreto, los certificados de antigüedad son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate con la descripción de ésta.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

En el caso de los números 1, 2 y 4 se exige únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 11 de marzo de 2009 y 16 de diciembre de 2016, entre otras). Y como afirmó este Centro en Resoluciones de 5 de febrero de 2011 y 16 de diciembre de 2016, es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico cuando este sea el comprendido en el número 3 del citado artículo 50.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las

competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

En el presente caso únicamente se aporta testimonio notarial de «Tarjeta del Colegio de Arquitectos», en la que no figura fecha de expedición ni de validez, por lo que no queda acreditado que quien emite el certificado tenga facultades, cualificación y habilitación profesional para ello vigentes en el momento de la emisión de dicho certificado. Tal es la exigencia contenida en la calificación del registrador, que debe confirmarse, sin que pueda entenderse (como lo hacen el recurrente y el notario autorizante en sus alegaciones) en el sentido de dudar de si genéricamente un Arquitecto Superior puede emitir un certificado de antigüedad, cuestión que no es objeto de discusión.

7. Por último, no puede atenderse a solicitud alguna sobre emisión de publicidad formal formulada en el escrito de recurso, al limitarse el presente recurso exclusivamente a «las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.