

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9553 *Resolución de 3 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sigüenza, por la que se suspende la inmatriculación de una finca con base en una escritura de compraventa junto con acta complementaria de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por doña S. A. I. y don F. M. O. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sigüenza, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca con base en una escritura de compraventa junto con acta complementaria de notoriedad.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Sigüenza, don José Ramón Entrena García, el día 3 de julio de 2007, con el número 1.154 de protocolo, consistente en una compraventa, en unión de acta complementaria de notoriedad, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Sigüenza.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sigüenza el día 17 de marzo de 2016, fue objeto de una primera nota de calificación negativa de fecha 18 de marzo de 2016. Vuelto a presentar, acompañando acta de finalización de notoriedad complementaria de título público, fue objeto de una segunda calificación negativa, de fecha 13 de junio de 2016, del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Sigüenza Entrada n.º: 343 del año: 2016 Asiento n.º: 1.166 Diario: 61 Presentado el 17/03/2016 a las 11:00 Presentante: S., R. L. Interesados: don F. M. O. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo n.º: 1154/2007 de 03/07/2007 Notario: José Ramón Entrena García, Sigüenza Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Antecedentes de hecho I.—En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II.—Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: Con fecha 18 de marzo de 2016 se puso nota de calificación negativa, a la cual nos remitimos. El día 10 de junio de 2016 se presenta acta de finalización de notoriedad complementaria de título público que no subsana ningún defecto. 1) Se solicita la inmatriculación de la finca. Se acompaña acta de requerimiento de notoriedad complementaria de título público para inmatriculación de fecha tres de febrero de dos mil siete junto con acta de finalización de fecha 21 de agosto de 2007, por la que se declara notorio que los vendedores eran dueños de la finca en el momento de su otorgamiento. La escritura objeto de calificación tiene asiento de presentación posterior al 1 de noviembre de 2015. El acta de declaración de notoriedad complementaria de título público para inmatricular no es conforme a los términos que dispone la Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de 19 de noviembre de 2015 en relación al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por lo que se no acredita la previa adquisición de los

vendedores con al menos un año de antelación mediante título público conforme exige el artículo 205 de la LH para inmatricular. 2) Se testimonia certificación catastral descriptiva y gráfica caducada, por lo que se procede a consultar por este Registro de la Propiedad el Catastro. La descripción de la finca contenida en el título no coincide en exactos términos con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente en cuanto a su extensión, ubicación y linderos. 3) Falta indicar las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación. La cual no sería necesario si se declara conforme a certificación catastral descriptiva y gráfica vigente y en exactos términos una vez subsanado el defecto anterior. Fundamentos de Derecho I.—Esta nota se extiende, por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II.—En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Según el artículo 205 Ley Hipotecaria; Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. Según Resolución de la Dirección General del Registro y del Notariado de fecha 19 de noviembre de 2015; «De modo análogo, cabe plantearse si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial. A tal respecto, ha de comenzarse razonando que tal hipotética admisión no podrá ya ampararse en la concreta redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pues cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del día 1 de noviembre de 2015. Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». Siendo necesario que en el acta de notoriedad complementaria, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». Para así dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 205 Ley Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, aplicable a este caso, según ordena su disposición transitoria. 2) La descripción de la finca contenida en el título y en el título previo no coincide en exactos términos con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de la finca que se acompaña. No coincide ni en cuanto a su extensión ni linderos. Según el artículo 203 Ley Hipotecaria; Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los

títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. 3) Falta indicar las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación. Deberá darse cumplimiento a los requisitos técnicos de la Resolución de 29 de octubre de 2015, 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. Las coordenadas deberán aportarse mediante certificación de técnico competente debidamente visada y con firma legitimada. Conforme al artículo 202 párrafo segundo de la Ley Hipotecaria: «La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.» Es defecto subsanable (artículos 9, 202 la Ley Hipotecaria, en redacción dada por la Ley 13/2015; Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, de la DGRN 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; Resolución de 29 de octubre de 2015, 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). Como señala la Resolución de 8 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que ‘la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica’. Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que ‘en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también’ (por los registradores al Catastro) ‘las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas’. En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.» III.—Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. No se ha practicado anotación de suspensión ya que no se ha solicitado. Notifíquese a los interesados y al autorizante del documento a los efectos oportunos. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede: (...) Sigüenza, a 13 de junio de 2016 El Registrador Lucía de Rueda Calvo (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. A. I. y don F. M. O. interpusieron recurso, mediante escrito de fecha 1 de julio de 2016, atendiendo a los siguientes razonamientos: «Primera.—Como se recoge en el segundo párrafo del Antecedente de hecho II de la

calificación recurrida, el 18 de marzo del presente año se emitió una primera nota de calificación negativa a la inscripción del mismo documento. Dicha calificación negativa fue puesta en conocimiento de la actual Notaría titular de Sigüenza, al objeto de subsanar los defectos reseñados. En la mencionada Notaría se nos facilitó copia auténtica de un acta de finalización de notoriedad complementaria, que no teníamos en nuestro poder, de fecha 21/08/2007, y se nos manifestó que con ese documento se subsanaban los defectos puesto que al tratarse de documentación realizada en el año 2007 no era de aplicación la legislación a la que se refería en su resolución la Sra. Registradora, que era de 2015, es decir, ocho años posterior a la fecha de otorgamiento de la Escritura. Segunda.—Con fecha, 10 de junio, nuestra mandataria verbal, S. M. R. L., volvió a presentar para su inscripción registral la misma Escritura de compraventa ya reseñada, junto con dos actas de notoriedad de fechas 03/02/2007 y 21/08/2007, respectivamente, siendo denegada la inscripción nuevamente y por los mismos motivos, siendo esta denegación la que ahora se recurre. Puestos al habla telefónicamente con la Notaría de Sigüenza se nos vuelve a insistir en el mismo argumento: no se puede aplicar una legislación que no estaba en vigor al otorgarse la Escritura cuya inscripción se pretende. Tercera.—Esta parte considera que supone una absoluta indefensión para el ciudadano aplicar una legislación que no estaba presente en el momento de otorgar la Escritura de compraventa de que se trata, máxime cuando en nuestro ordenamiento jurídico la inscripción registral no es constitutiva, ni obligatoria (...).

IV

La registradora recurrida emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 17, 18, 198, 204, 205 y 249 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 97, 111, 418 y 432 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000, 17 de febrero y 6 de julio de 2005, 30 de abril de 2011, 4 de agosto de 2014, 14 de septiembre y 19 de noviembre de 2015 y 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 23 de junio y 5 de julio de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inmatricular una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– En primer lugar, la finca sobre la que se insta la apertura de folio consta descrita en la escritura de compraventa, así como en el acta de notoriedad complementaria, como «casillo sito en la calle (...). Tiene una superficie de solar de 47 metros cuadrados y una superficie construida de 94 metros cuadrados distribuidos en planta baja y primera de cuarenta y siete metros cuadrados cada una, linda...». Según certificación catastral incorporada al título, difiere el nombre y número de la calle, constando con una cabida de 73 metros cuadrados de solar, sin que coincida la referencia catastral consignada en el cuerpo de la escritura.

– En segundo lugar, la tramitación del acta de notoriedad se ha producido de conformidad con la legislación vigente antes de la entrada en vigor de la Ley de 24 de junio de 2015, habiéndose presentado el título en el Registro de la Propiedad el día 27 de octubre de 2015, asiendo éste cancelado por caducidad y nuevamente presentado el día 24 de febrero de 2016, presentación ésta que generó la calificación que es ahora objeto de recurso.

– Por último, señala la registradora la necesidad de aportar las coordenadas de la edificación que pretende inmatricularse.

2. Entrando a valorar el primero de los defectos alegados por la registradora, considera ésta que la certificación catastral aportada en el título inmatriculador no resulta coincidente con la descripción de la finca tal y como resulta en el propio documento notarial. Como ya hemos señalado, la referencia catastral, situación y extensión superficial no son exactos y coincidentes, tal y como son descritos en uno y otro soporte. Se observa, por tanto, que la certificación catastral incorporada al título no se corresponde con la finca descrita en el mismo, tratándose, además, de la certificación correspondiente a la finca colindante.

En primer lugar, ha de señalarse que la actuación de la registradora al solicitar y obtener por sí misma nueva certificación catastral actualizada es plenamente correcta, pues, con independencia de que haya pasado o no el año de vigencia de la certificación catastral a que se refiere el artículo 84.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que el apartado octavo de la Resolución conjunta entre este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, establece que «para inscribir la representación geográfica de la finca aportada por los interesados y calificar su correspondencia gráfica con la parcela catastral de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley Hipotecaria, el registrador deberá tener en cuenta la descripción catastral vigente en el momento de la inscripción, a cuyo fin podrá consultar en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro la información catastral disponible sobre las fincas afectadas y obtener la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada de las mismas, sin que la apreciación de la falta de correspondencia pueda basarse exclusivamente en diferencias en la identidad de los titulares catastrales y registrales de la fincas colindantes».

En segundo lugar, la incorporación al título de una representación gráfica catastral errónea constituye defecto impeditivo de la inmatriculación. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para un caso como el planteado del doble título: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Asimismo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una

parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

Pese a que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título. En consecuencia, este segundo defecto ha de ser confirmado, siendo necesario para proceder a la inmatriculación la subsanación de dicho defecto bien mediante la rectificación del título inmatriculador o bien mediante la aportación por el interesado de la certificación catastral correcta o consintiendo mediante instancia en la obtención de la misma por el registrador.

3. Entrando a analizar el segundo de los defectos aludidos, debemos precisar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicitan los recurrentes. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

Según resulta del expediente, la presentación del documento se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, y por ello las consideraciones del registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso»». De esta manera, la tramitación del acta conforme al normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud inmatriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por todo ello, este segundo defecto debe ser mantenido.

4. En cuanto al defecto de relativo a la aportación de las coordenadas de la edificación, como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, deben cumplirse los requisitos para la declaración de obra nueva en todo supuesto de acceso de edificaciones al Registro, incluyendo, por tanto la inmatriculación de las mismas (Resoluciones de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000, 17 de febrero de 2005, 6 de julio de 2005 ó 30 de abril de 2011, entre otras).

Respecto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, tal y como señala la registradora en su calificación, quedaría cumplida la exigencia legal con las coordenadas resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica que a efectos de la inmatriculación debe aportarse necesariamente como se ha visto en los fundamentos anteriores.

Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral.

Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 3 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.