

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5638** *Resolución de 10 de abril de 2018, 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 Zafra, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de un acta de finalización de obra.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 31 de enero de 2017, ante el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, bajo el número 65 de su protocolo, complementada por otras actas otorgadas los días 5 de mayo y 1 de junio de 2017, bajo los números 337 y 391 de su protocolo, don A. G. P. y doña M. N. P. M., como dueños de la finca registral 27.290 del término de Los Santos de Maimona, declaran la finalización de la obra previamente declarada en construcción. Dicha construcción fue declarada en construcción con una superficie de parcela ocupada por la edificación de 212 metros cuadrados, destinándose a patios el resto de la superficie del solar, con una cabida inscrita de 570 metros cuadrados.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Zafra, es objeto de sucesivas calificaciones negativas de fechas 8 de marzo, 23 de mayo y 19 de julio de 2017, habiéndose solicitado calificación sustitutoria respecto de la primera y última de las notas de calificación señaladas, las cuáles fueron resueltas respectivamente por los registradores de la Propiedad de Villanueva de la Serena y Almendralejo en notas de fechas 21 de abril y 11 de agosto de 2017, en el sentido de confirmar la calificación de la registradora sustituida. Presentado nuevamente el documento junto con documentación complementaria, el mismo es objeto de nueva nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2017 con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Presentado de nuevo en esta oficina el acta adjunta que motivó las notas de calificación anteriores, en unión de certificado expedido por el arquitecto don J. M. M., el veinticinco de octubre de dos mil diecisiete, con firma legitimada por el Notario autorizante de la que motiva esta nota de suspensión con fecha catorce de noviembre de dos mil diecisiete, incorporando planos de fecha nueve de noviembre de dos mil diecisiete, de coordenadas georreferenciadas tanto de la parcela como de la superficie ocupada por la edificación, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen de la documentación nueva aportada, suspende la inscripción de la terminación de obra documentada por observar los siguientes defectos: – Con las coordenadas aportadas de la parcela sobre la que se declara la construcción en el primero de los planos incorporados, surgen dudas fundadas acerca de la correspondencia entre dicha parcela –que arroja una superficie de 632 metros cuadrados, y la finca registral 27.290 del término de Los Santos de Maimona, de 570 metros cuadrados de superficie. Observándose asimismo la inexistencia de ajustes con la finca colindante por la izquierda e invasión de la finca colindante por la derecha. – Y en cuanto a las coordenadas de la superficie de la parcela ocupada por la edificación,

cuya terminación constata el acta calificada, se observa que la planimetría aportada no se corresponde con las construcciones existentes, además de existir desplazamiento e invasión de la finca colindante por el lindero de la derecha. Artículo 202 Ley Hipotecaria en relación con el artículo 9, párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio. (Oferta de recursos) Zafra a once de diciembre del año dos mil diecisiete. La registradora (firma ilegible). Fdo. María José Mateo Vera.»

## III

Don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 11 de enero de 2018, en el que alega lo siguiente: «A) Hechos.—a) Documento calificado.—Acta de finalización de obra autorizada por el recurrente el día 31 de enero de 2017, número 65 de protocolo. En dicha acta los promotores Don A. G. P. y Doña N. P. M. hacían constar la finalización de la obra, previamente declarada por ellos en construcción. b) Presentación.—La reseñada acta se presentó por última vez en el Registro de la Propiedad de Zafra el 16 de noviembre de 2017 causando el asiento de presentación número 880 del libro diario 169. Y fue calificada por la Sra. Registradora con la nota que figura a continuación del mismo, de fecha 11 de diciembre de 2017, notificada al recurrente vía telefax el día 12 de diciembre de 2017. c) Nota de calificación.—Los defectos alegados son: «dudas fundadas» acerca de la correspondencia entre la parcela georreferenciada y al finca registral; y no correspondencia de la planimetría aportada con las construcciones existentes. B) Fundamentos de Derecho.—Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones: – La referida acta de finalización fue objeto de una primera calificación registral totalmente contraria a la doctrina vertida entonces ya reiteradamente por la DGRN, pues la Sra. Registradora exigía las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación en soporte informático en formato GML, ya que los otros dos defectos alegados (acreditación de la correspondencia de la finca con la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad y aportación de libro del edificio) fueron debidamente subsanados. Por ello fue solicitada calificación sustitutoria en la que si bien se revocaba el único defecto alegado, la Registradora sustituta, excediéndose de sus atribuciones como tal, alegaba un nuevo defecto distinto al de la calificación inicial, cuál era el de considerar erróneas las coordenadas tomando como base el visor de «google maps» herramienta ésta que ignoramos que soporte o habilitación legal puede tener para fundar una calificación registral. Dicho esto, parece claro que si la Registradora sustituida, como debería ser su obligación se hubiera atendido a la reiterada doctrina del Centro directivo en cuanto a la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, y la Registradora sustituida se hubiera limitado, como también era su obligación, a pronunciarse únicamente sobre el defecto alegado por aquella, dicha acta estaría ya inscrita.— No obstante, en aras a evitarle más perjuicios al interesado, ocasionados por el incorrecto proceder de ambas Registradoras, se aportó nuevo plano de coordenadas, que originó nueva calificación negativa: Primero por la falta de firma legitimada del técnico que confeccionó el plano, cuando lo que exige el artículo 202 de la Ley Hipotecaria es la identificación por sus coordenadas de la porción de suelo ocupada, y no que tal identificación deba hacerse por certificado con firma auténtica de técnico competente. Como tiene reiterada la DGRN, aun siendo clara e acondicionada la exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación, este 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; así 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, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación. 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. Y segundo: Porque vuelve indebidamente a exigir para la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada los requisitos del Apartado 7.º de la Resolución conjunta de la DGRN y de la DGC de 29 de octubre de 2015. Se subsana el primero de los defectos alegados presentando el mismo plano con firma legitimada del técnico, y además se aporta la representación gráfica alternativa de la finca en la que se ubica la construcción, que motiva una nueva calificación en la se vuelven a alegar defectos distintos a los alegados en calificaciones anteriores: – Primero: Que de las coordenadas aportadas de la parcela surgen dudas acerca de la correspondencia entre dicha parcela y la finca registral por diferencias de cabida: Lo que exige en último término la Ley es la georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación, no la georreferenciación de la finca en la que se ubica; si bien la DGRN ha resultado que la georreferenciación de la parcela podrá solicitarse exigirse en caso de dudas fundadas. En el caso que nos ocupa, no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas, y en todo caso, la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectuó igualmente mediante la aportación de la representación gráfica alternativa de la misma, para evitar tal defecto a priori, lo que no cabe es, una vez aportada tal representación, alegar dichas dudas para denegar la inscripción, cuando están basadas en una mera discordancia de superficie de la finca, y para nada influye en el juicio sobre la corrección de las coordenadas de la porción de suelo ocupada, que es, no olvidemos, el requisito que hay que cumplir. No puede mantenerse tampoco la existencia o no de ajustes o desajustes con las fincas colindantes, pues pueden perfectamente ser las de éstas las coordenadas que han sido aportadas erróneamente, lo que llevaría al absurdo de admitir cualesquiera coordenadas de las fincas cuyas obras nuevas primeramente accedan al Registro, aunque no sean correctas, y que éstas condicionen las de las colindantes, aun siendo éstas últimas las correctas. – Segundo: que de las coordenadas de la superficie de parcela ocupada se observa que no coincide con las construcciones existentes. Respecto a este segundo defecto hay que decir lo siguiente: Primero.–No es cierto, la Sra., Registradora habrá llegado a tal conclusión proyectando las coordenadas aportadas sobre ortofotografía aérea, y ello en modo alguno puede dar resultados acordes con la seguridad jurídica, ni que puedan servir de base a una calificación registral que debe fundarse únicamente en la legalidad, y esto es así fundamentalmente porque la ortofotografía aérea, si se usa como lo ha hecho la Sra. Registradora conduce inevitablemente a este tipo de errores porque, desde el punto de vista técnico, existe una justificación muy clara de la no concordancia entre la polilínea que incluyen los archivos GML elaborados por los técnicos (y que puede ser referida a una parcela, o a una edificación) y el perímetro exterior que aparece en las vistas aéreas o mal llamadas ortofotos de las diferentes cartografías existentes (PNOA, por ejemplo, que es la más actual). Todas las representaciones gráficas elaboradas por los técnicos se hacen en planta, de forma que tanto la polilínea de la parcela como la superficie de parcela ocupada por la edificación están referidas a la cota de referencia (llamémosla cota cero) y representadas sobre la misma planta, y tienen pues concordancia una con otra, cuando entra en juego una fotografía aérea y se intenta superponer con la representación real, surge el problema de que dicha fotografía no es una planta aunque se asemeje, sino que es una perspectiva cónica, en la que la poca distancia de la cámara al suelo provoca sea imposible esa concordancia entre el dibujo técnico y la fotografía aérea, como ejemplo basta con abrir la web de catastro y comprobar, con la capa de las fotografías aéreas del PNOA activadas, que no existe concordancia en la gran mayoría de los casos no existe concordancia entre dichas fotografías y la planimetría de catastro, marcándose de manera distinta en función de dos aspectos: la altura de las edificaciones, y la altura de la zona en la que se ubica la edificación (en una misma localidad hay calles que están a una cota mucho mayor que otras). Y Segundo.–Aunque fuera cierto, que no lo es, que las coordenadas aportadas no coinciden con las «construcciones existentes», es obvio, que dichas coordenadas con lo que han de coincidir es con la construcción u obra nueva declarada, y no con las «construcciones existentes» que podrían

perfectamente ser ampliaciones posteriores pendientes de declarar. C) Solicitud.–Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción del acta de fin de obra calificada en el Registro.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Zafra informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 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; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 8 de febrero, 19, 21 y 22 de abril, 9 de mayo, 15 de junio, 5 de julio y 10 de octubre de 2016, 16 de enero, 29 de junio, 27 de julio, 29 de septiembre y 2 de noviembre de 2017 y 16 de enero de 2018.

1. Se pretende hacer constar la terminación de una obra previamente declarada en construcción, de la que se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación y de la finca sobre la que se realizó la edificación, tomadas de plano elaborado a tal efecto por técnico competente. La registradora opone como defectos, en primer término, la existencia de dudas acerca de la correspondencia entre la finca objeto de las operaciones registrales pretendidas y la parcela a la que se refiere el plano georreferenciado aportado, atendiendo a la diferencia de superficie y existiendo un desajuste con el lindero izquierdo e invasión de la colindante por el lindero derecho; en segundo lugar, objeta que la planimetría aportada no se corresponde con las construcciones existentes, además de existir desplazamiento e invasión de la finca colindante por el lindero de la derecha.

Son datos de hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

- En el Registro consta la finca con una cabida inscrita de 570 metros cuadrados.
- Asimismo, consta inscrita en construcción la edificación ocupando una superficie de parcela de 212 metros cuadrados.
- De la representación gráfica aportada resulta que el área comprendida en los vértices georreferenciados de la finca es de 632 metros cuadrados.
- Y de la misma representación gráfica, incorporada en un plano elaborado a tal efecto por técnico competente, con firma legitimada notarialmente el 14 de noviembre de 2017, resulta una superficie de parcela ocupada por la edificación de 212 metros cuadrados.

2. El defecto señalado en primer lugar lleva a plantear la cuestión de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, 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.

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 señalan las Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este Centro Directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

3. En el presente caso, cabe incluso plantearse si, en atención a la documentación presentada, efectivamente se ha solicitado la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca. Y ello sin entrar a valorar, por no plantearse en la calificación (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria), si la representación aportada cumple los requisitos técnicos previstos en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y de la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015.

Como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

Del acta calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca conforme a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma.

Esta solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que no se produce en el presente caso.

Pero es que tampoco se efectúa expresamente una rectificación de la descripción de la finca, pues en el acta no se modifica la descripción de la finca, limitándose a la constatación de un hecho, cual es la finalización de la edificación declarada previamente en construcción, sin que tampoco se haya procedido conforme a lo prescrito en el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

4. En cuanto a las dudas que pudiera albergar la registradora sobre la correspondencia de la finca registral y las coordenadas aportadas, ello impediría la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (por todas, la reciente Resolución de 16 de enero de 2018) en el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 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 el presente caso, no resultan fundadas las dudas de la registradora, pues las mismas se limitan a la inexistencia de ajustes con el lindero izquierdo y a la posible invasión de la finca colindante por el lindero derecho, sin que señale la concreta finca registral o siquiera parcela catastral presumiblemente invadida ni si la misma tiene inscrita su representación gráfica georreferenciada, supuesto que serviría de base para la denegación de la incorporación de la representación gráfica alternativa, como ha quedado expuesto.

Por todo lo expuesto, el primer defecto no puede mantenerse.

5. Pasando a analizar el segundo defecto, en cuanto 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 o 5 de julio de 2016, entre otras) 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 sexto 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.), este 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, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

6. Como se ha afirmado por esta Dirección General en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017), la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Del historial registral resulta que la finca en cuestión tiene una edificación que ocupa una superficie en planta baja de 212 metros cuadrados. En el certificado final de obra se sigue indicando esta superficie de parcela ocupada por la edificación. No obstante, de

las coordenadas georreferenciadas que figuran en el acta no resulta tal superficie, si bien, del plano georreferenciado que se acompaña suscrito por técnico con firma legitimada notarialmente el 14 de noviembre de 2017, esta superficie de suelo ocupada es coincidente con la declarada de 212 metros cuadrados.

Se observa, por ello, que existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción literaria de la edificación en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas, siendo errónea la apreciación de la nota sobre la falta de correspondencia de las coordenadas con la construcción, así como la superficie expresada por la registradora en su informe, debiendo, por tanto, estimarse igualmente el recurso en este punto.

7. Finalmente, por lo que se refiere al segundo inciso del defecto señalado con el número dos, es decir, a la posible invasión de la finca colindante por la edificación cuya finalización se declara, ya ha quedado expuesto que para que el registrador pueda tener la certeza de que la porción de suelo determinada por las coordenadas de la edificación se encuentre 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. También el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece, tras la citada ley de reforma que «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación. Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos». Si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, conllevan la necesidad de que el ámbito de calificación en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes. Ahora bien, como señala el transcrito artículo 9, esas otras representaciones gráficas disponibles son un elemento auxiliar de calificación, sin que pueda servir como elemento de base de una calificación la mera comprobación de si determinada representación gráfica georreferenciada pueda invadir, siquiera parcialmente, una supuesta finca o parcela cuya existencia sólo se intuye indiciariamente de la comprobación de la ortofotografía del PNOA, sin concretar cuál es la concreta finca registral o ni siquiera una parcela catastral, que pudiera resultar afectada por tal invasión.

Como ya se ha expuesto en fundamentos anteriores las dudas de identidad que puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la

posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Ninguna de estas circunstancias resultan de la calificación ni de la documentación incorporada al expediente.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 10 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.