

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11079** *Resolución de 8 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 14 a inscribir una escritura de división horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona número 14, doña Raquel Serrabassa Ferrer, a inscribir una escritura de división horizontal.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2017 por el notario de Barcelona, don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, con el número 1.601 de protocolo, se formalizó la división horizontal de una finca registral en la que constaba declarada una edificación. Mediante sucesivas escrituras, se subsanó o complementó la escritura anterior, en concreto: a) escritura autorizada por el mismo notario el día 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo; b) escritura autorizada por el mismo notario el día 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo; b) escritura autorizada por el mismo notario el día 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo; d) escritura autorizada por el mismo notario el día 20 de septiembre de 2018, con el número 1.177 de protocolo; e) escritura autorizada por el mismo notario el día 19 de octubre de 2018, con el número 1.289 de protocolo, y f) escritura autorizada por el mismo notario el día 30 de noviembre de 2018, con el número 1.553 de protocolo, cuya presentación causó el asiento 889 del Diario 81 el día 12 de marzo de 2019, y de la escritura autorizada por el mismo notario el día 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, cuya presentación causó el asiento 890 del Diario 81 el día 12 de marzo de 2019. En las escrituras citadas el titular registral de la finca procedió a la división horizontal de la misma, previa modificación de su descripción en cuanto a la extensión superficial del solar y a la edificación inscritas. Todas ellas fueron objeto de calificación conjunta.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.  
Barcelona, 02/04/2019.  
Asiento/Diario: 889/81 y 890/81.  
Notario/Autoridad: Notario de Barcelona, Don Mariano-José Gimeno Valentín Gamazo.  
Fecha documento: 30/11/2017 y 09/05/2018.  
Prot./Exp./Autos: 1601.2017 y 641.2018.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su

conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento indicado y que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro.

Hechos:

En la descripción contenida en la escritura de 7 de junio de 2018, no resulta expresada la superficie construida total porque en relación con las plantas primera, segunda, tercera y ático la superficie construida expresada coincide con la suma de los elementos privativos y después se añade otra superficie de huecos de luces, zonas comunes y terrazas (y la suma total de ambas superficies coincide con la superficie de la finca), pero sin expresarse cual de esta superficie es también superficie construida (cuando por ejemplo necesariamente hay parte no construida como resulta de la existencia de patio lateral de luces según el plano). Es decir, no se expresa la superficie total construida ni es posible deducirla de la descripción. Además es necesario que la antigüedad de la obra nueva tal como ha sido descrita sea acreditada debidamente.

Modificándose la parcela de suelo ocupada por la edificación, es necesaria también la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la edificación y, debido a las discrepancias con el Catastro, la posible extralimitación de la edificación en relación con la línea así como el hecho de que la parcela ocupada por la edificación coincida prácticamente la totalidad de la superficie de la finca, es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca.

Fundamentos jurídicos:

El artículo 201.1.e) LH dispone que “No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde, En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente”.

El artículo 45 Real Decreto 1093/1997 dispone que “Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente”.

Por tanto, es preciso que de la descripción se pueda determinar la superficie total construida.

En cuanto a la acreditación debida de la nueva descripción, el artículo 28.4 Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana dispone que “No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general”. La nueva descripción no resulta acreditada por ninguno de estos medios.

Al describirse nuevamente la superficie de parcela ocupada por la edificación es necesario expresar las coordenadas de representación geográfica de la misma, por cuanto se va a hacer constar una superficie de parcela ocupada por la edificación distinta a la inscrita actualmente (art. 201.1.e y 202 LH), estando además el registrador, una vez practicada la inscripción, obligado a remitir las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas (sexto de la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad). Es decir toda modificación registral que se produzca en la porción de suelo ocupada por la edificación debe ser comunicada al Catastro con las correspondientes coordenadas).

En cuanto a la necesidad de inscripción de la representación gráfica georreferenciada [sic] de la finca, cabe destacar que:

1. En la escritura de 30 de noviembre de 2017, la titular manifestó que la descripción contenida en la certificación catastral no se correspondía con la realidad física de la finca, El Notario en la propia escritura advertía a los comparecientes la necesidad de acreditar la discrepancia entre la descripción catastral y la realidad física de la finca por cualquier medio de prueba admitido en derecho y obtener el consentimiento, en su caso, de los colindantes que pudieran resultar afectados por la rectificación,

2. En escritura de subsanación de 7 de junio de 2018 se describe la edificación según recientes mediciones y se expresa que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble descrito, y del que resulta que la superficie de la parcela ocupada por la edificación no se corresponde con la declarada (161,22 metros cuadrados edificados en planta baja).

3. En la escritura complementaria de 20 de septiembre de 2018, se incorpora informe de técnico competente que expresa que el patio central comienza en la primera planta y termina diciendo, con referencia a un informe taquimétrico realizado por un topógrafo (no incorporado), que las coordenadas de este edificio coinciden con la parcela actual y que la finca coincide con las coordenadas de la parcela y que los dos patios – sólo aparece anteriormente citado un patio, el que comienza en la primera planta– están incluidos en la parcela como superficie construida, pero ni se expresa a qué parcela ni a qué coordenadas se refiere.

4. En escritura de subsanación de 19 de octubre de 2018 además del anterior informe se protocoliza el plano taquimétrico a que hace referencia el informe en el que se expresan las coordenadas (o al menos es de la misma fecha y del mismo topógrafo según se expresa). Por la registradora se procedió a la validación de las mismas en la sede del Catastro y dio resultado negativo, lo que motivó la nota de calificación negativa de 26 de octubre de 2018 (relativo a asiento de presentación distinto al que motiva la presente calificación), y observándose una posible existencia de un desplazamiento patológico de la cartografía catastral, no siendo competente la Registradora para apreciarla, y dadas las dudas de que la porción de suelo ocupada se encuentre íntegramente en la delimitación perimetral de la finca, se indicó la necesidad de representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca. Además la superficie expresada en dicho plano (169,6 metros cuadrados) es superior a la declarada en la escritura.

5. En la escritura complementaria de 30 de noviembre de 2018, se incorpora nuevo informe del mismo técnico competente anterior en que haciendo referencia al mismo informe taquimétrico anterior (o al menos es de la misma fecha y del mismo topógrafo según se expresa), “se constata que no coincide con el informe catastral y que se ha producido un desplazamiento a la cartografía catastral” y en esta escritura se incorpora nuevamente el informe del topógrafo.

Además, según los planos georreferenciados [sic] la edificación ocupa toda la parcela a excepción de un pequeño patio lateral de luces, y como indica la Resolución de la DGRN

de 4 de enero de 2019, "Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, 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, invocada por el recurrente y reiterada en otras posteriores. 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 (según afirma el propio recurrente), 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, Incluso el recurrente reconoce la conveniencia de intervención de los colindantes mediante su notificación posterior a la inscripción, Por tanto, resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral. Además, en caso de no figurar la 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, Concorre en el presente caso la circunstancia de ser coincidentes las coordenadas de la edificación con las que resultan la parcela catastral, lo que supone, tal y como afirma el recurrente, que indirectamente se estaría georreferenciando la finca registral. La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9,b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constando en el apartado 5 del artículo 10 que 'alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real'. Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita. Es por ello que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro".

Pero una vez afirmado por técnico competente un desplazamiento y teniendo en cuenta que la edificación ocupa la totalidad de la finca a excepción de un pequeño patio lateral de luces, es necesario cumplir lo dispuesto en la regla o apartado séptimo de la expresada resolución conjunta, titulada "Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad", y que dispone que

"1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes:

- a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos

descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda.

c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado.

2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices.

El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo.

b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España.

c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan.

d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario.

La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas.



La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +1-1 cm.

Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada:

– Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS).

– Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0,20 in o de +1-0,40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente.

3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior.

4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución.

A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada.

5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe”.

Es decir, es necesario aportar la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente.

Los defectos se estiman subsanables, por lo que acuerdo suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66 y 324 al 328 y siguientes de la Ley Hipotecaria, esta calificación podrá (...)

La Registradora (firma ilegible), Fdo. Raquel Serrabassa Ferrer.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Mariano José Gimeno Valentín-Gamazo, notario de Barcelona, interpuso recurso el día 30 de abril de 2019 con las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 12 de abril de 2019 me fue notificada por la Registradora de la Propiedad del Registro n.º 14 de Barcelona, la calificación negativa de las escrituras por mí autorizadas los días 30 de noviembre de 2017 y 9 de mayo de 2018, números 1601 y 641 de protocolo, respectivamente.

Que entendiendo que dicha calificación no es ajustada a derecho, mediante el presente escrito y dentro del plazo legal de un mes desde la notificación previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, interpongo recurso gubernativo contra la citada calificación conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

## Hechos:

Primero: El día 30 de noviembre de 2017, con el número 1601 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se practicaba la división horizontal de un inmueble situado en Barcelona.

Segundo: El día 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se modificaba la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal anterior.

Tercero: El día 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se volvían a modificar la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal inicial y se fijaban los estatutos de la comunidad de propietarios.

Cuarto: El día 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se consignaban las superficies reales de la finca respecto de la cual se había otorgado la escritura de división horizontal, tanto la superficie del solar como la de cada una de las plantas en que está dividido el inmueble.

Quinto: El día 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo, autoricé escritura en virtud de la cual se aclaraban los linderos de los elementos de la división horizontal efectuada y la descripción de los elementos comunes.

Sexto: El día 20 de septiembre de 2018, con el número 1177 de protocolo, a consecuencia de una solicitud verbal del empleado del registro, autoricé escritura mediante la cual se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente donde se aclaraba la realidad de los dos patios interiores existentes en el inmueble, uno de ellos situado en la planta baja y el otro situado en la planta primera, como eran de ver perfectamente en la certificación catastral, descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura de división horizontal.

Séptimo: El día 19 de octubre de 2018, con el número 1289 de protocolo, de nuevo en virtud de solicitud verbal del empleado del registro, autoricé escritura per la que se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente y otro de topógrafo colegiado, donde se aclaraba más todavía, si cabe, la realidad de los patios interiores y donde se hicieron constar las coordenadas georreferenciadas del solar, coincidentes con las de la edificación.

Octavo: El día 30 de noviembre de 2018, con el número 1553 de protocolo, de nuevo en virtud de petición verbal del mismo empleado del registro, autoricé escritura en virtud de la cual se volvía a incorporar nuevos informes arquitectónicos y topográficos, acreditando el desplazamiento patológico de la cartografía catastral.

Noveno: Que, en definitiva, de lo que se trata es de conseguir inscribir una división horizontal sobre un inmueble construido hace más de sesenta años, cuya obra nueva ya consta en el Registro de la Propiedad desde hace décadas, con las inexactitudes propias de la época, para lo que se rectifican algunas superficies erróneas, amparadas en la certificación catastral y en los informes técnicos pertinentes.

Dichas escrituras fueron presentadas por el propio interesado en múltiples ocasiones en el Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona. En fecha 2 de abril de 2019, la registradora, finalmente, calificó negativamente dos de ellas con los fundamentos de derecho que resultan de la nota de calificación que se acompaña al expediente y que me fue notificada mediante telefax el día 12 del mismo mes y año.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero: Que se trata de que acceda al Registro de la Propiedad una escritura de división horizontal, sobre una finca cuya obra nueva fue declarada y accedió al Registro de la Propiedad hace un sinnúmero de años, por lo que toda la normativa reguladora de los requisitos exigidos para el acceso al Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva no es aplicable al caso que nos ocupa, sino exclusivamente la que regula las divisiones horizontales.

Segundo: Que la rectificación que se verifica —en la escritura de fecha 7/06/2018— de la superficie del solar en que se encuentra el inmueble, de 175,219918 metros cuadrados inscritos a 168 metros cuadrados según reciente medición, se encuentra amparada por la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que se incorporaba a la escritura.

Tercero: Que cuando en la escritura de fecha 30/11/2017 se hizo constar que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada no se correspondía con la realidad física de la finca, no se refería a la discrepancia en la superficie del solar, sino en la superficie total construida que figura en la misma y que las advertencias que recoge la escritura como hechas al respecto al otorgante, son las genéricas exigidas por la ley.

Cuarto: Que no es aplicable al caso el art. 201.1.e de la Ley Hipotecaria alegado por la registradora en su nota de calificación, puesto que no se está modificando la descripción de la edificación, sino rectificando la superficie del solar, en menos del cinco por ciento de la superficie inscrita, por lo que, en todo caso, es de aplicación al supuesto el art 201.3.b de dicho texto legal.

Quinto: Que respecto a las posibles dudas que pudieran surgir sobre la realidad de la rectificación solicitada, no se entienden en un inmueble urbano situado en pleno centro de la ciudad de Barcelona, con una antigüedad de más de sesenta años, cuyos colindantes son otras dos edificaciones constituidas en propiedad horizontal, de similar antigüedad, y dos calles urbanizadas desde hace más de ciento cincuenta años, todo ello perfectamente comprobable por la propia certificación catastral incorporada a la escritura.

Sexto: Que el art. 45 del R.D. 1093/1997 citado en la nota de calificación no es aplicable al caso, ya que, como se ha dicho “ab initio”, no se trata de inscribir una obra nueva, sino, exclusivamente, constituir un régimen de propiedad horizontal sobre una obra nueva ya inscrita.

Séptimo: Que, por la misma razón alegada en el punto anterior, no se entiende como se pretende aplicar al caso el art. 28 del R. D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, alegado en la nota de calificación.

Octavo: Que en la escritura de subsanación de 7/06/2018 se hace constar claramente que la superficie ocupada por la edificación coincide con la de la parcela catastral, pues a los 161,22 metros cuadrados de superficie de techo construida, hay que añadir los 6,78 metros cuadrados de patio también construido, lo que hacen los 168 metros cuadrados que mide la parcela.

Noveno: Que en las escrituras complementarias de 20/09/2018 y 19/10/2018, otorgadas a petición verbal del empleado del registro, ya que este notario intentó en repetidas veces hablar con la registradora sin que ello fuera posible, se intentó explicar por parte del técnico competente, que uno de los patios interiores, el patio central, no se encontraba situado en la planta baja, sino que era parte de la cubierta de ésta.

Décimo: Que no se entiende como la registradora, en su nota de calificación, hace referencia a la Resolución de la D.G.R.N. de 4 de enero de 2019 si, como ya se ha



señalado reiteradamente, nos encontramos con un supuesto de inscripción de una escritura de división horizontal, no de una escritura de inscripción de obra nueva, que es la que contempla la Resolución citada por la registradora.

Undécimo: Que no se entiende la insistencia de la registradora en que se hagan constar las coordenadas georreferenciadas de los patios de luces, cuando técnicamente se consideran superficies edificadas, por lo que la superficie ocupada por la edificación coincide con la superficie del solar, como es de ver y se hace constar en varias de las escrituras otorgadas, por lo que basta con reflejar las coordenadas del solar, coincidentes con las de la edificación, como hace el topógrafo en su informe.

Duodécimo: Que, a mayor abundamiento y no obstante lo anterior, de nuevo a petición del empleado del registro, en las sucesivas escrituras de subsanación o complementarias se han acreditado suficientemente las coordenadas georreferenciadas de la parcela y el desplazamiento patológico, si existe, de la cartografía catastral.

Decimotercero: Que en relación con la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, aun entendiendo este notario recurrente que no es aplicable al presente supuesto de hecho, también a petición verbal del empleado del registro, se ha aportado por los interesados, en varias ocasiones, al Registro de la Propiedad, la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente.

Por lo expuesto,

Solicito a esta Dirección General que tenga por presentado este escrito, se sirva a admitirlo y se tenga por interpuesto en tiempo y forma este recurso gubernativo contra la calificación dictada en fecha 2 de abril de 2019 por la registradora de la Propiedad n.º 14 de Barcelona, y en su día se dicte resolución estimándolo y revocando la calificación recurrida.»

#### IV

La registradora de la propiedad emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 26 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 y siguientes 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de noviembre de 2016, 6 de febrero, 19 de julio y 29 de noviembre de 2017, 10 de septiembre y 13 de noviembre de 2018 y 4 de enero, 21 de febrero y 14 de mayo de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de división horizontal que es subsanada o completada por otras escrituras que son objeto de calificación conjunta:

- Escritura de 30 de noviembre de 2017, con el número 1.601 de protocolo, en virtud de la cual se practicaba la división horizontal de un inmueble situado en Barcelona.
- Escritura de 9 de enero de 2018, con el número 25 de protocolo en virtud de la cual se modificaba la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal anterior.

- Escritura de 9 de mayo de 2018, con el número 641 de protocolo, en virtud de la cual se volvían a modificar la descripción de la totalidad de los elementos resultantes de la división horizontal inicial y se fijaban los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Escritura de 7 de junio de 2018, con el número 795 de protocolo, en virtud de la cual se consignaban las superficies reales de la finca respecto de la cual se había otorgado la escritura de división horizontal, tanto la superficie del solar como la de cada una de las plantas en que está dividido el inmueble.
- Escritura de 10 de julio de 2018, con el número 993 de protocolo, en virtud de la cual se aclaraban los linderos de los elementos de la división horizontal efectuada y la descripción de los elementos comunes.
- Escritura de 20 de septiembre de 2018, con el número 1.177 de protocolo, mediante la cual se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente de 13 de septiembre de 2018 donde se aclaraba la realidad de los dos patios interiores existentes en el inmueble y que están incluidos como superficie construida en el informe topográfico, además se certifica la antigüedad del edificio en su conjunto, y la coincidencia de las coordenadas de la edificación con las de la parcela.
- Escritura de 19 de octubre de 2018, con el número 1.289 de protocolo, por la que se complementaban todas las anteriores, incorporando un informe de arquitecto competente y otro de topógrafo colegiado, donde se hicieron constar las coordenadas georreferenciadas del solar, coincidentes con las de la edificación.
- Escritura de 30 de noviembre de 2018, con el número 1.553 de protocolo, en virtud de la cual se volvía a incorporar nuevos informes arquitectónicos y topográficos, acreditando el desplazamiento patológico de la cartografía catastral. En el informe de fecha 21 de noviembre de 2018 se acredita la no coincidencia de las coordenadas de la obra con la de la parcela y que la misma se debe a dicho desplazamiento cartográfico, se incorpora además informe de validación gráfica catastral con resultado negativo.

Los defectos objeto de recurso en este expediente son los siguientes:

- a) En la descripción contenida en la escritura, no resulta expresada la superficie construida total porque en relación con las plantas primera, segunda, tercera y ático la superficie construida expresada coincide con la suma de los elementos privativos y después se añade otra superficie de huecos de luces, zonas comunes y terrazas, pero sin expresarse cual de esta superficie es también superficie construida. Es decir, no se expresa la superficie total construida ni es posible deducirla de la descripción.
- b) Además, es necesario que la antigüedad de la obra nueva tal como ha sido descrita sea acreditada debidamente.
- c) Modificándose la parcela de suelo ocupada por la edificación, es necesaria también la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la edificación.
- d) Debido a las discrepancias con el Catastro, la posible extralimitación de la edificación en relación con la línea así como el hecho de que la parcela ocupada por la edificación coincida prácticamente la totalidad de la superficie de la finca, es necesaria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca.

El notario recurrente argumenta lo siguiente, resumidamente:

- a) Que la normativa reguladora de los requisitos exigidos para el acceso al Registro de la Propiedad de una declaración de obra nueva no es aplicable al caso que nos ocupa, sino exclusivamente la que regula las divisiones horizontales, por lo que el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997 y el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, citado en la nota de calificación no es aplicable al caso.
- b) Que la rectificación que se verifica –en la escritura de fecha 7 de junio de 2018– de la superficie del solar en que se encuentra el inmueble, de 175,219918 metros cuadrados inscritos a 168 metros cuadrados según reciente medición, se encuentra amparada por la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que se incorporaba a la escritura.

c) Que no es aplicable al caso el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria alegado por la registradora en su nota de calificación, puesto que no se está modificando la descripción de la edificación, sino rectificando la superficie del solar, en menos del cinco por ciento de la superficie inscrita, por lo que, en todo caso, es de aplicación al supuesto el artículo 201.3.b) de dicho texto legal.

d) Que respecto a las posibles dudas que pudieran surgir sobre la realidad de la rectificación solicitada, no se entienden en un inmueble urbano situado en pleno centro de la ciudad de Barcelona, con una antigüedad de más de sesenta años, cuyos colindantes son otras dos edificaciones constituidas en propiedad horizontal, de similar antigüedad, y dos calles urbanizadas desde hace más de ciento cincuenta años, todo ello perfectamente comprobable por la propia certificación catastral incorporada a la escritura.

e) Que en la escritura de subsanación de 7 de junio de 2018 se hace constar claramente que la superficie ocupada por la edificación coincide con la de la parcela catastral, pues a los 161,22 metros cuadrados de superficie de techo construida, hay que añadir los 6,78 metros cuadrados de patio también construido, lo que hacen los 168 metros cuadrados que mide la parcela.

f) Que en las escrituras complementarias de 20 de septiembre 2018 y 19 de octubre 2018, se intentó explicar por parte del técnico competente, que uno de los patios interiores, el patio central, no se encontraba situado en la planta baja, sino que era parte de la cubierta de ésta.

g) Que no se entiende la insistencia de la registradora en que se hagan constar las coordenadas georreferenciadas de los patios de luces, cuando técnicamente se consideran superficies edificadas, por lo que la superficie ocupada por la edificación coincide con la superficie del solar, como es de ver y se hace constar en varias de las escrituras otorgadas, por lo que basta con reflejar las coordenadas del solar, coincidentes con las de la edificación, como hace el topógrafo en su informe.

h) Que, a mayor abundamiento y no obstante lo anterior, de nuevo a petición del empleado del registro, en las sucesivas escrituras de subsanación o complementarias se han acreditado suficientemente las coordenadas georreferenciadas de la parcela y el desplazamiento patológico, si existe, de la cartografía catastral.

i) Que en relación con la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, aun entendiendo este notario recurrente que no es aplicable al presente supuesto de hecho, se ha aportado por los interesados, en varias ocasiones, al Registro de la Propiedad, la representación gráfica georreferenciada alternativa en fichero informático, en formato GML, con el informe técnico correspondiente.

2. Entrando a analizar el primero de los defectos objeto del presente expediente, debe plantearse si resulta de aplicación o no la normativa sobre inscripción de declaraciones de obra al presente supuesto en el que se formaliza lo que en principio sólo es la división horizontal de un edificio ya inscrito.

En primer lugar debe recordarse la asentada doctrina de este Centro Directivo en lo que respecta al régimen de aplicación temporal de la normas reguladoras de la inscripción de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (...), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la

hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento— procede atenderse por analogía —a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa— al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite». Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular —vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética...— para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción —cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria—.

Por otra parte, es doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de noviembre de 2016 y 19 de julio y 29 de noviembre de 2017) que «respecto del aumento de superficie construida y número de plantas, lo que se exige legalmente para su constancia registral es que tal aumento conste declarado por su propietario con el cumplimiento de los requisitos urbanísticos en cada caso exigibles. Así, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, señalaba que “las nuevas plantaciones, así como la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública...”. Por su parte, el nuevo artículo 202, tras la citada Ley 13/2015, dispone que “las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso”. Del examen conjunto de ambos preceptos, anterior y posterior respectivamente a la Ley 13/2015, resulta que la escritura pública no es el único título formal en el que puede declararse la existencia de edificaciones para su constancia registral, sino que basta que se hagan constar “en los títulos referentes al inmueble” (...). Todo ello sin perjuicio de la exigencia de cumplimiento de los demás requisitos exigidos en cada caso por la Ley de Suelo y en su caso, por la Ley de Ordenación de la Edificación».

Por tanto, de esta doctrina consolidada cabe deducir que para la declaración o modificación de una construcción basta que se haga constar la misma «en los títulos referentes al inmueble», tal y como prevé el artículo 202, sin que sea exigible un título o declaración específica —*vid.* Resolución de 6 de abril de 2009—.

En el presente supuesto la descripción registral de la finca es la de «casa de viviendas (...) que consta, en parte de cuatro pisos con el de tierra y en parte con otro piso más o ático, o sea de planta baja destinada a tiendas y vivienda del portero y tres plantas a dos viviendas cada una y una superior o ático de una sola vivienda; hallándose cubiertas de terrado las dos superficies superiores; mide el solar ciento setenta y cinco metros veintidós decímetros noventa y nueve centímetros y dieciocho milímetros cuadrados equivalentes a cuatro mil seiscientos treinta y siete palmos setenta y tres décimos de palmo también cuadrados; la superficie edificada en la planta baja, ciento sesenta y nueve metros doce decímetros cuadrados; en cada uno de los tres pisos superiores, ciento setenta metros diecisiete decímetros cuadrados y en el ático noventa y tres metros sesenta y dos decímetros cuadrados; y como superficie sin edificar se

encuentra el patio de luces o caja de la escalera que mide siete metros ochenta y cuatro decímetros cuadrados; el patio lateral que mide siete metros y el resto el chaflán (...)».

Sin embargo en la descripción que resulta de la escritura de 7 de junio de 2019 se hace constar una superficie de parcela de 168 metros cuadrados, superficie edificada en planta baja de 161 metros cuadrados con 22 decímetros cuadrados, más patio interior de 6 metros cuadrados con 78 decímetros cuadrados; en cada uno de los pisos superiores 158 metros cuadrados con 31, más 9 metros cuadrados con 69 de huecos de luces y zonas comunes; en el ático 86 metros cuadrados con 29 decímetros cuadrados y 81 metros cuadrados con 71 decímetros cuadrados de huecos de luces, terrazas y zonas comunes.

Es evidente que con independencia de que no se declare formalmente como tal, existe en el presente caso una modificación de las superficies edificadas que resultan de la descripción registral por lo que resultan de aplicación, en principio, los requisitos de inscripción de las declaraciones de obra –artículo 202 de la Ley Hipotecaria, 28 de la Ley de Suelo y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–. Por lo que no puede compartirse en este punto la argumentación del recurrente.

Respecto al requisito particular de expresar las coordenadas de la edificación, es cierto que este Centro Directivo ha defendido su improcedencia cuando no se alteraba la superficie ocupada por la misma, como ocurre en ampliación de obra por elevación de nuevas plantas sin alterar la superficie ocupada que consta en el asiento y que está bajo la salvaguarda judicial –cfr. Resolución de 6 de febrero de 2017–, sin embargo, de los datos del presente expediente no resulta que concurra dicha circunstancia.

Así, en la descripción registral de la finca consta que el solar mide 175 metros cuadrados, 21 decímetros, 99 centímetros y 18 milímetros cuadrados y la superficie edificada en la planta baja, 169 metros cuadrados y 12 decímetros cuadrados, mientras que en el título se hace constar una superficie de parcela de 168 metros cuadrados coincidente con la superficie edificada en planta baja de 161 metros cuadrados con 22 decímetros cuadrados, más un patio interior de 6 metros cuadrados con 78 decímetros cuadrados.

3. Respecto al defecto mantenido por la registradora en cuanto a la discordancia de la superficie construida por la presencia de patios de luces, terrazas o zonas comunes debe destacarse en este punto que la calificación del registrador queda limitada a la exigencia de los requisitos impuestos por los artículos 28 de la Ley de suelo y 45 y siguientes del Reglamento antes citado que, en lo que a la descripción de la superficie construida se refiere queda reducida a que la misma resulte acreditada a través de los medios que dichos preceptos disponen: la certificación técnica de conformidad con el proyecto autorizado, en el caso de obra nueva, o en el caso de obras por antigüedad «certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título» –artículo 28.4 de la Ley de Suelo–.

Por lo que acreditada la superficie construida de acuerdo con el citado precepto no puede el registrador pretender cuestionar dicha realidad o acreditación, pues o bien se trata de un ámbito de competencia técnica, o simplemente resultan acreditados a efectos registrales a través de alguno de dichos medios legales de prueba de carácter alternativo.

No debe desconocerse que la definición de superficie construida o útil no es unívoca en la legislación, pues depende de la finalidad para que se determina –cfr. a efectos catastrales, en el artículo 11 del Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, a efectos hipotecarios en el artículo 4 de la Orden ECO de 27 de marzo 2003, o a efectos urbanísticos, en las respectivas Ordenanzas de Edificación–.

Lo que ocurre en el presente caso, que permite analizar el segundo de los defectos relacionado con el primero, es que la descripción de las nuevas superficies construidas no resulta acreditada por ninguno de los medios citados, pues en el informe técnico que se incorpora únicamente introduce una serie de aclaraciones relativa a los patios



interiores y se limita a certificar la antigüedad del edificio en su conjunto ubicado en la concreta parcela catastral, sin concreción alguna respecto a la descripción que se contiene en la escritura calificada. Por lo que sólo en este sentido debe confirmarse el defecto opuesto por la registradora en cuanto a la falta de debida acreditación.

4. Respecto a los defectos relativos a la expresión de las coordenadas de parcela ocupada por la edificación y la necesidad de inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca.

Sobre esta cuestión debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo acerca 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 representación gráfica georreferenciada de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. Esta cuestión ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General en Resoluciones (cfr. «Vistos») que procede traer a colación.

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 este Centro Directivo, 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 esta Dirección General, (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 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.

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.

Precisamente la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, como ocurre en este caso, 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 las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 y reiteradas en otras posteriores como las de 4 de enero, 21 de febrero y 14 de mayo 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. Además, en caso de no figurar la 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.

La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se prevé en el artículo 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria, constandingo en el apartado 5 del artículo 10 que «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica es objeto de inscripción, según resulta de los preceptos citados, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica catastral inscrita.

Es por ello, que no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el Registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas coincidentes con la representación gráfica de la finca sin los efectos

derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro.

5. Por todo lo expuesto, en el presente caso, está debidamente justificada la duda de extralimitación de la finca que se expresa en la calificación y que se aprecia de forma evidente en la documentación gráfica incorporada al título, al coincidir las coordenadas de la edificación con las de la parcela según el informe técnico y el informe de validación gráfica incorporado a la escritura de 30 de noviembre de 2018.

Sin perjuicio de que será fácilmente subsanable, mediante la inscripción de la representación gráfica alternativa aportada, previa tramitación del correspondiente procedimiento en el que tengan intervención los titulares de fincas colindantes, ya que, no obstante la escasa entidad de la modificación, la representación gráfica alternativa aportada altera el perímetro catastral lo que hace imperativo acudir al expediente previsto en el apartado 2 del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Es cierto, por otra parte, que existe una discordancia entre la superficie de parcela expresada en el título, 168 metros cuadrados, con la superficie expresada en el plano de coordenadas de la edificación del informe técnico, 169,6 metros cuadrados, e incluso a la resultante del informe de validación gráfica incorporado, lo que constituye un defecto impeditivo de la inscripción dado que según el propio técnico la superficie de parcela ocupada por edificación coincide con las de la propia parcela y dicha concordancia viene impuesta por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria –cfr. entre otras la Resolución de 2 de enero de 2019–.

Respecto a la existencia de un desplazamiento patológico o generalizado en la cartografía catastral del municipio, debe apuntarse que el tratamiento registral de los supuestos de desplazamientos de la cartografía catastral se contempla en el apartado 5 del punto séptimo de 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 que dispone que «cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe».

En el presente caso se incorpora informe técnico que pone de manifiesto dicho desplazamiento y lo expresa en la representación gráfica aportada por lo que cumple suficientemente lo dispuesto en dicha disposición, sin perjuicio de la necesidad de tramitar con carácter previo el procedimiento del artículo 199.2, como ha quedado expuesto.

Por lo que en el presente expediente deben confirmarse los defectos relativos a la necesidad de acreditar la nueva superficie construida por alguno de los medios legales y de inscribir la representación gráfica de la finca para hacer constar en el asiento las coordenadas de la edificación que se expresan en los títulos presentados y que además deben ser concordantes con la superficie expresada en los mismos. Defectos que, habida cuenta el número de escrituras subsanatorias presentadas y calificadas, parecen fácilmente evitables mediante una mayor coordinación entre notario y registradora.

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

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, 8 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.