

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15567** *Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

#### Hechos

I

Mediante una escritura de declaración de obra nueva autorizada por el notario de Los Santos de Maimona, don Carlos Duro Fernández, el día 19 de julio de 2018, con el número 537 de su protocolo, don A. M. C. O., titular de la finca registral número 23.151 del término municipal de Fuente del Maestre, declaraba, previa demolición de la edificación existente sobre la finca, una obra nueva terminada de un local.

II

Presentada el día 12 de abril de 2019 dicha escritura, acompañada de otra escritura de rectificación autorizada por el mismo notario el día 5 de noviembre de 2018, con el número 800 de protocolo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Zafra.

Entrada: 900 Hora: 12:00.

Fecha: doce de Abril del año dos mil diecinueve.

Asiento: 752 Diario: 172.

Prot: 537/2018 fecha: 19/07/2018 Carlos Duro Fernández de Los Santos de Maimona.

Retirado Devuelto.

Examinada y calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva terminada, autorizada en Los Santos de Maimona, el diecinueve de julio de dos mil dieciocho, ante el Notario de dicha localidad [sic], don Carlos Duro Fernández, protocolo número 537, acompañada de escritura de rectificación, autorizada por el mismo fedatario público, el cinco de noviembre de dos mil dieciocho, protocolo 800, la Registradora que suscribe previo examen de la legalidad vigente y de los libros a su cargo ha acordado suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho

Hechos.

Uno. La escritura calificada junto a la rectificatoria, fue presentada personalmente en el Registro de la Propiedad de Zafra, por el representante del notario autorizante, a las doce horas, del día doce de abril de dos mil diecinueve, causando el asiento de presentación número 752 del libro Diario 172.

Dos. La escritura presentada documenta la declaración de la construcción, previa demolición de la edificación ruinoso existente, de un local sin uso, sobre la finca registral 23.151 del término municipal de Fuente del Maestre, "casa sita en dicha

localidad, calle (...)", al amparo de la licencia de obra concedida por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de dicha localidad, el siete de diciembre de dos mil dieciséis. Quedando testimoniado en el documento objeto de calificación certificado expedido por don M. S. L., el 18 de julio de 2.018, con firma legitimada por el propio notario autorizante, el diecinueve de julio de 2.018, acreditativo de la terminación de las obras declaradas y de otro certificado expedido por el mismo señor S. L., el 6 de junio de 2017, firmado electrónicamente por dicho arquitecto, el veintisiete de marzo de dos mil dieciocho, y con firma legitimada por el propio notario autorizante el diecinueve de julio de dos mil dieciocho, acompañado de un plano de la edificación, donde se recogen las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Asimismo, se testimonia en la escritura la licencia de 1.ª Ocupación concedida por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento Fuente del Maestre, el dieciséis de mayo de dos mil dieciocho, rectificada en la sesión de 6 de julio de 2.018.

La escritura rectificatoria de la anterior que se acompaña, incorpora para subsanar uno de los defectos de anterior nota de calificación, un nuevo certificado del arquitecto, don M. S. L., relativo a las coordenadas geográficas referenciadas de parcela y de la parte de la misma ocupada por las edificaciones.

Tres. La escritura calificada ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Extremadura, acompañándose para su archivo en esta oficina del ejemplar de carta de pago, modelo 600 de autoliquidación de dicho Impuesto.

#### Fundamentos de Derecho.

##### Primero.

La competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir el documento presentado le viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: "El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad."

##### Segundo.

El artículo 9 párrafo 1.º inciso segundo de la Ley Hipotecaria, tras la reforma introducida por la Ley 13/2.015, de 24 de junio dispone que: "...los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador". En consecuencia, el artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria establece que "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos". Paralelamente, el art. 173 del Reglamento Notarial, dispone que "en todo caso el Notario cuidará que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además ce que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error, o perjuicio para tercero".

##### Tercero.

Se suspende la inscripción de la declaración de la obra nueva solicitada por observarse los siguientes defectos de carácter de subsanable:

– No se acredita la demolición de la casa existente, según la inscripción registral, en estado ruinoso e inhabitable, según la escritura calificada y previa a la edificación, según el certificado del arquitecto que se incorpora de 18 de julio de 2018. Demolición que debe estar amparada por la preceptiva licencia urbanística:

– Bien la licencia obtenida por la construcción de las obras declaradas en el documento calificado, demolición que no resulta de la notificación del acuerdo de concesión de la licencia de la junta de gobierno local del Excelentísimo Ayuntamiento de Fuente del Maestre de 7 de diciembre de 2.016, o bien mediante la oportuna licencia de demolición de la construcción existente. Artículo 180.1.º e) de la Ley del Suelo de Extremadura.

– Falta de coincidencia en la descripción de la finca contenida en el documento presentado en cuanto a la superficie de la misma, 270 metros cuadrados, que coincide con la superficie registral y la superficie de la parcela según las coordenadas georreferenciadas de la misma aportadas -120, 67 metros cuadrados- que constan en el certificado emitido por el arquitecto don M. S. L., el 30 de octubre de 2.018, incorporado a la escritura rectificatoria de 5 de noviembre de 2.018, y que sustituye al anterior emitido el 19 de julio de 2.018. Superficies que además difieren de las que figuran en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, 127 metros cuadrados, cuando en la propia escritura calificada se recoge la manifestación del otorgante de que “la descripción que la contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente”, existiendo por tanto un defecto de cabida de 149,33 metros cuadrados con respecto a las coordenadas aportadas por el técnico y respecto de las coordenadas catastrales, cuya constatación registral no se solicita. Tal diferencia de superficie lleva a esta Registradora a albergar dudas fundadas respecto de la correspondencia de la finca registral con la parcela resultante de las coordenadas gráficas aportadas, y, como consecuencia, con las coordenadas de referenciación geográfica de la parte de parcela ocupada por la edificación aportadas por el técnico no puede deducirse de forma indubitada la localización concreta de dicha construcción respecto de la finca registral. Del plano incorporado a la escritura de rectificación mencionada, se deduce que la construcción declarada está ubicada dentro de una parcela de 120,67 metros cuadrados, no coincidente con la finca registral, siendo posible que los 84,18 metros cuadrados de la edificación o parte de ellos estuvieren ubicados en los casi 150 metros cuadrados de más que tiene la finca registral respecto de la realidad extrarregistral. Tales dudas no quedan desvanecidas con la aportación de las coordenadas georreferenciadas de la parcela en la que se ubica la construcción al no ser coincidente en su descripción con la finca registral. Artículos 202, 9, párrafo 5.º y 10 de la Ley Hipotecaria. Resolución Circular DGRN de 3 de noviembre de 2.015.

– Y, por último, no se acredita a través del correspondiente certificado colegial, la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de emisión de los correspondientes certificados incorporados al documento calificado.

A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de derecho, resuelvo:

Primero.

Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los defectos de carácter subsanables anteriormente advertidos. No procede tomar anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haber sido solicitada expresamente conforme al artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Segunda.

Notificar esta calificación al presentante y al Notario autorizante de la escritura, haciéndoles saber que la calificación negativa que precede, extendida por el Registrador que suscribe, podrá (...)

Zafra a ocho de mayo del año dos mil diecinueve. La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Duro Fernández, notario de Los Santos de Maimona, interpuso recurso el día 10 de junio de 2019 mediante escrito en el que constaban las siguientes alegaciones:

## «A) Hechos.

a) Documento calificado.—Escritura de declaración de obra nueva terminada autorizada por el recurrente el día 19 de julio de 2018, número 537 de protocolo, rectificada mediante escritura autorizada por el recurrente el día 5 de noviembre de 2018, número 800 de protocolo. En dicha escritura Don A. M. C. O. declaraba obra nueva terminada de un local.

b) Presentación.—La reseñada escritura de declaración de obra, junto con la rectificatoria, se presentó en el Registro de la Propiedad de Zafra el 12 de abril de 2019 causando el asiento de presentación 752 del libro diario 172, y fue calificada por la Sr. Registradora con la nota de fecha 8 de mayo de 2019 que figura a continuación del mismo.

c) Nota de calificación.—Los defectos alegados son:

- 1.º No se acredita la demolición de la edificación preexistente.
- 2.º Falta de coincidencia en la descripción de la finca en cuanto a la superficie de la misma.
- 3.º No se acredita la cualificación profesional del técnico certificante con el oportuno certificado de su colegio profesional.

B) Fundamentos de Derecho.—Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Cabe señalar en primer lugar que esta misma escritura, junto con su rectificatoria, fue ya objeto de calificación mediante notas de fechas 13 de septiembre de 2018 y 4 de diciembre de 2018, frente a las que se interpuso el oportuno recurso gubernativo, que no obstante fue inadmitido por extemporáneo, por lo que fue objeto de nueva presentación que motivó una nueva presentación que ha motivado la calificación que por el presente se recurre.

Cinco meses han transcurrido entre las dos calificaciones, sin ningún cambio legislativo ni jurisprudencial entre ambas, y sorprendentemente, lejos de ser iguales ambas como sería lo lógico en un sistema e institución de seguridad jurídica, las disparidades son manifiestas de consideración.

Excluyendo los relativos a las coordenadas, de los otros cinco defectos que a juicio de la Sra. Registradora obstaban la inscripción en diciembre, tres han desaparecido, y sin embargo ha aparecido uno nuevo en mayo; lo que va contra toda lógica y contra cualquier idea de la seguridad jurídica.

Por lo que se refiere a los defectos primero y tercero alegados en la nota que se recurre, y que son los que se reiteran respecto de la nota de calificación anterior:

– En cuanto al primero: En la escritura se declara la obra nueva terminada de un local en la finca urbana que en la misma escritura se describe, que es una solar sobre el que se halla una casa en estado inhabitable, habiendo procedido a la construcción del local previa demolición de la edificación preexistente; alega la nota que no se acredita la demolición, que debe estar amparada por la licencia de construcción o por licencia de demolición, lo que ya es un avance porque en la calificación anterior se exigía sin alternativa licencia de demolición. Hay que partir de la base de que la demolición de edificaciones preexistentes, sobre todo si son ruinosas o residuales no es un acto

independiente y desligado de la construcción de nueva planta de un local en dicho solar; es cierto que artículo 180.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura que cita la nota, entre los actos sujetos a licencia incluye la demolición de construcciones; parece claro que si se procediera única y exclusivamente a la demolición de una edificación sería imprescindible la obtención de la correspondiente licencia de demolición, pero en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas, más aún si son ruinosas, la licencia de edificación ampara, como no puede ser de otra manera, los trabajos previos de demolición, que no constituyen sino un capítulo más del proyecto de ejecución; en este caso la licencia está concedida para proyecto básico y de ejecución de local sin uso en inmueble sito en calle (...), y el certificado del técnico expresa perfectamente que la obra o edificación que describe, previa demolición de las edificaciones preexistentes, se ajustan al proyecto para el que se obtuvo la licencia, por cuanto que la demolición previa forma parte, como no puede ser de otra manera, de dicho proyecto; del mismo modo que incluye, como todos los proyectos de edificaciones de nueva planta, un capítulo de movimiento de tierras, que también según el artículo citado es acto sujeto a licencia.

Es imprescindible por tanto distinguir la demolición, igual que por ejemplo el movimiento de tierras, como operaciones individuales y aisladas sujetas a licencia, de la demolición, o siguiendo el ejemplo del movimiento de tierras, como capítulos o trabajos que forman parte de un proyecto de ejecución de una edificación de nueva planta, que están amparados por la licencia que se concede para la totalidad del proyecto. Como bien señala la Resolución de la D.G.R.N. de 12 de enero de 2009 no está previsto en la legislación urbanística acto administrativo alguno para verificar y declarar la finalización de la obra conforme a licencia (el seguimiento o vigilancia del cumplimiento de la licencia es una labor de inspección urbanística), precisamente esa declaración de conformidad de la obra nueva realizada con la licencia se la encomienda la ley al técnico (la certificación técnica), que es quien certifica la finalización material de la edificación.

– En cuanto al tercero: Se alega algo tan extraño como la necesidad de acreditar a través del correspondiente certificado colegial la cualificación y habilitación profesional del técnico certificador, sin ningún fundamento legal que ampare la exigencia de tal requisito; para interpretar tal exigencia, en la nota de calificación anterior se aludía al R.D. 1093/1997, artículo 50.3, pero este precepto regula las obras nuevas por antigüedad; por lo que impugnamos el defecto alegado sobre la base de la total y absoluta, a nuestro juicio, improcedencia de tal exigencia sin base ni cobertura legal alguna.

– En cuanto al segundo de los defectos aleñados: Este defecto ha surgido nuevo, ya que no aparecía en la calificación anterior; se alega falta de coincidencia en la descripción de la finca en cuanto a la superficie de la misma, al no coincidir la superficie registral con la catastral y la del plano de coordenadas; tampoco en este punto se induce cuál es el fundamento legal para que tal discordancia de superficie, o defecto de cabida de la finca, sea obstáculo para la declaración de obra nueva sobre dicha finca, únicamente la cita genérica a los preceptos de la Ley Hipotecaria que regulan la inscripción de la obra nueva y a la Resolución Circular de la D.G.R.N. de 3 de noviembre de 2015, sin que de ninguna de tales disposiciones se pueda inferir que tal discordancia de superficie entre Registro y Catastro pueda suponer obstáculo para la inscripción de obras nuevas, como tampoco la falta de coincidencia exacta entre la superficie catastral de la finca (127 m<sup>2</sup>) y la que resulta del plano georreferenciado (120,67 m<sup>2</sup>), aun cuando el otorgante haya manifestado, como es exigible, la coincidencia entre la certificación catastral y la realidad física del inmueble, manifestación que se realiza a la vista de la representación gráfica contenida en la certificación catastral, de la que el otorgante induce tal coincidencia examinando su forma y ubicación, no desde luego dando por buena la superficie exacta y coordenadas georreferenciadas catastrales que es algo que escapa obviamente a su juicio, más teniendo en cuenta que en este caso tal diferencia no llega ni al cinco por ciento.

Se afirma en la nota algo evidente, la existencia de un defecto de cabida respecto de la superficie inscrita, y ello lleva a la registradora a albergar dudas respecto de la correspondencia entre la finca registral y la parcela resultante de las coordenadas georreferenciadas contenidas en el plano.

No puede, desde luego, mantenerse la imposibilidad de inscribir ninguna declaración de obra nueva en fincas en las que exista tal discordancia de superficie, o la necesidad de promover el expediente del artículo 199 o el del 201 de la Ley Hipotecaria para la registración de rectificaciones de superficie, como presupuesto necesario para la declaración de obra nueva.

Como tiene reiterada la D.G.R.N., aun siendo clara e incondicionada 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.

La Resolución de 10 de abril de 2018, dictada en recurso interpuesto por este mismo Notario frente a calificación de la misma registradora se refiere y analiza 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, y se reconoce que, cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, el análisis geométrico espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación, que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca, puede resultar difícil en ocasiones, 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, y por ello, 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. 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, lo que no ha ocurrido en este caso, para disipar tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Aunque en la nota se habla de “dudas fundadas”, lo cierto es que no se fundamenta ninguna duda para denegar la inscripción, ni puede en modo alguno deducirse ello de la mera discordancia de superficie de la finca entre Registro y Catastro, que por otro lado, 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.

Igual que en el caso resuelto por la Resolución citada, en el presente no se ha solicitado la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca, que se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de

oficio por parte del registrador, y 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, ni puede considerarse implícita en el documento. 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 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, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, que 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).

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; 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.

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. 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.

Es muy clarificadora también la Resolución de 29 de marzo de 2017, en esta resolución, si bien se afirma que 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 aquella con la de ésta, la calificación se limitaba, como en el caso que nos ocupa, a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas, que se señala como defecto que impide la coordinación gráfica, pero que no puede justificar por sí las dudas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la

finca registral. Además, dicha coordinación gráfica no es presupuesto en todo caso para la inscripción de la obra nueva. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deben justificarse en la nota de calificación. Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

No puede entenderse como fundada la duda alegada de no poder deducirse la localización concreta de la construcción, por el hecho de que existe una discordancia de superficie, o defecto de cabida, ni es entendible la afirmación de la nota de ser “posible que los 84,18 metros cuadrados de la edificación o parte de ellos estuvieren ubicados en los casi 150 metros cuadrados de mas que tiene la finca registral respecto de la realidad extraregstral”, como si esa superficie que de más consta erróneamente en el Registro tuviera también una ubicación física, en una realidad paralela; realidad física solo hay una, que es precisamente a la que se refiere el artículo 18.2.a) del texto refundido de la Ley del Catastro, (sobre la que se pronuncia el otorgante), aun cuando en el lenguaje jurídico se hable de una realidad registral y una realidad extraregstral, realidad física sobre la que puedan ubicarse construcciones sólo hay una, lo que es del todo imposible es que la construcción se localice sobre una superficie que sólo existe en la “realidad registral”.

Tampoco podemos olvidar que tanto en la licencia de obras como en la de primera ocupación expedidas por el Ayuntamiento de Fuente del Maestre (Badajoz) se identifica y designa cual es la referencia catastral de la finca objeto de la obra nueva, estando las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación contenidas en el plano expedido por el técnico, comprendidas dentro del perímetro de la parcela catastral.

En consecuencia, en el presente caso, no habiendo sido alegadas ni por tanto fundadas supuestas dudas que justifiquen, no ya la necesidad de previa georreferenciación de la parcela que resulta de la certificación catastral incorporada, sino la necesidad de tramitar con carácter previo un expediente de rectificación de superficie, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser revocado.

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, María José Mateo Vera, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario; 180.1, letra e), de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de enero de 2012, 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2

y 29 de marzo y 2 de junio de 2017, 10 de abril de 2018 y 4 de enero, 23 de abril, 16 de mayo y 12 de junio de 2019.

1. El presente recurso tiene por objeto los tres siguientes defectos señalados por la registradora en su nota de calificación:

– La necesidad de acreditar que, con carácter previo a la declaración de una obra nueva, la demolición de una edificación se ha amparado en la obtención de una licencia de construcción en la que se haga expresión de esta circunstancia o en una licencia de demolición.

– Si es preciso acreditar, a través del correspondiente certificado colegial, la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante de una obra nueva a la fecha de emisión de los correspondientes certificados, cuando este técnico certificante es el director de la obra y firmante del proyecto.

– Y la existencia de dudas de ubicación de la edificación declarada, al no identificarse la finca registral con la parcela que figura en el certificado técnico en el que constan las coordenadas de dicha edificación.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado. Bien es cierto que artículo 180.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas.

En este sentido, el artículo 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, al igual que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, se refieren exclusivamente al acceso al Registro de la descripción de una edificación, y no a las obras de demolición de edificaciones, cuya adecuación a la ordenación no es preciso que haya de promoverse o garantizarse, especialmente si se tiene en cuenta que el hecho de la desaparición de una obra, como circunstancia definitiva e inamovible, puede resultar también de actos ajenos a la actuación del titular registral e independientes de la previa obtención de una licencia, debiendo así distinguirse entre los supuestos sujetos a fiscalización administrativa y aquellos otros en los que la justificación de dicha fiscalización es premisa necesaria para la inscripción. En consecuencia, la sujeción del acceso a Registro de un hecho modificativo de la realidad física, previo a la justificación de un acto administrativo de fiscalización, ha de ser interpretada con carácter restrictivo, de forma que sea aplicable sólo a aquellos supuestos en que expresamente así se prevea por el legislador, lo que no ocurre en el supuesto de este expediente.

3. Con respecto al segundo de los defectos, y como ya señaló este Centro Directivo con ocasión de la Resolución de 29 de noviembre de 2017, «el certificado final de obra expedido por técnico competente es una exigencia que viene impuesta por el artículo 28.1, párrafo segundo, 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, al establecer que “tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos (...)”. Por su parte, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en sus artículos 49 y 50, regula los requisitos que han de cumplir tales certificaciones para poder inscribir la obra nueva».

En este caso, se cumplen íntegramente las exigencias impuestas por tales normas, toda vez que, a la escritura de declaración de obra nueva se acompaña un certificado de final de obra expedido por quien resulta ser, según certificado con firma legitimada por el notario autorizante, director de la obra y firmante del proyecto, don M. L. S., de tal forma que, estando este supuesto comprendido en los dos primeros apartados del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no es preciso visado alguno, puesto que sólo

para «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes», es exigible, conforme al apartado tercero del citado artículo 50, un visado que acredite la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante al tiempo de la emisión del certificado (vid. la Resolución de 1 de diciembre de 2015). En este sentido, la Resolución de 31 de agosto de 2017 recuerda que «en el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (...) Es cierto, por tanto, que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto del técnico director de la obra, sino que éste tan sólo impone, como se ha señalado, que la identificación del director de la obra que emita el certificado de correspondencia de la descripción de la obra con el proyecto aprobado quede acreditada mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado (cfr. artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Siendo así, pues, que lo único que debe acreditarse en esos supuestos es la autoría de la firma del certificante, y que tal autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma, no resulta de tales preceptos la necesidad adicional del visado colegial». A la vista de lo anterior, este defecto ha de ser revocado.

4. Por último, en lo que concierne al tercero de los defectos, relativo a la falta de coincidencia de la finca según la descripción registral y del título con la del certificado técnico en el que figuran las coordenadas de la edificación, de lo que se derivan dudas de ubicación de la edificación declarada; la registradora afirma que tales dudas no quedan desvanecidas con la aportación de las coordenadas georreferenciadas de la parcela en la que se ubica la construcción al no ser coincidente en su descripción con la finca registral.

El notario autorizante recurre, alegando, en síntesis, que en la declaración de obra nueva la Ley no exige la previa georreferenciación de la finca; que no pueden entenderse que las dudas hayan sido fundadas; que la existencia de tales dudas legitimaría la exigencia de la georreferenciación de la finca, lo que en este caso se efectúa igualmente mediante la certificación catastral descriptiva y gráfica; y que no se ha solicitado la georreferenciación ni la rectificación de descripción de la finca, solicitud que no puede entenderse implícita en el documento.

5. La cuestión de la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica una construcción ha sido tratada en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

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, según 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.

6. 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.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o, aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera

parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

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.

7. En el caso de este expediente se aporta un plano de técnico en el que se indican las coordenadas de las edificaciones y las de la parcela. La registradora pone de manifiesto en su calificación, transcrita más arriba, las dudas acerca de la ubicación de la edificación, habida cuenta las diferencias descriptivas entre la descripción resultante del informe técnico (120,67 metros cuadrados de parcela), de la representación gráfica catastral incorporada en la escritura (127 metros cuadrados) y la finca registral (270 metros cuadrados).

En este punto, de modo análogo al supuesto resuelto por esta Dirección General en la Resolución de 16 de mayo de 2019, debe confirmarse la calificación ya que del plano aportado en el que se representa una finca no se deduce la efectiva correspondencia de ésta con la finca registral, apreciándose, en particular, una diferencia de superficie superior al 10%, además de no encontrarse inscrita la representación gráfica de la finca.

En cuanto a esto último, como recalcó la Resolución de este Centro Directivo de 12 de junio de 2019, no pueden compartirse los argumentos del notario recurrente referidos a que no se solicita ni la rectificación descriptiva ni la inscripción de la representación gráfica.

En primer lugar, consta en la escritura que la finca tiene una superficie, según el título de 270 metros cuadrados, y de 127 metros cuadrados según la certificación catastral. Por lo tanto, no sólo se reseña en el título presentado la rectificación de descripción de la finca, sino que ésta se apoya en la certificación catastral para acreditar la misma. Debe recordarse que la mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, «salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo» (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido. Por tanto, la rectificación descriptiva que refleja el título está sujeta a la calificación del registrador (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 12 de enero de 2012 y 2 de junio de 2017).

En segundo lugar, la inscripción de la representación gráfica catastral debe entenderse solicitada en el título considerando que la descripción de la finca se ajusta a tal representación gráfica catastral que se incorpora al mismo, constanding además de forma expresa que «la descripción que contiene la certificación catastral se corresponde con la realidad física del inmueble, y por ello también su conformidad a la descripción de la finca contenida en la presente». Así el punto segundo letra a de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015 afirmó que «se entenderá 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».

Ahora bien, a diferencia del caso de la Resolución de 12 de junio de 2019, en el presente expediente la escritura se rectificó posteriormente incluyendo un nuevo certificado de técnico y aportando una representación gráfica alternativa a la catastral en formato GML, de la que resulta una descripción de la parcela diferente a la que consta en el título y sin que se haya rectificado esta última. En consecuencia, no puede determinarse cuál es la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir y que determinaría, en definitiva, la ubicación y delimitación exacta de la finca registral. Todo ello sin perjuicio de la calificación que proceda para inscribir dicha representación gráfica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los dos primeros defectos señalados por la registradora en su nota de calificación, revocando así la misma, y desestimarla en cuanto al tercero, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 4 de septiembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.