

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3855 *Resolución de 29 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá Roca de Togores, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción de compra.

Hechos**I**

Mediante escritura autoriza por el notario de Albacete, don Miguel Ángel Vicente Martínez, de fecha de 7 de noviembre de 2016, con el número 2.186 de protocolo, don B. P. C. vendió a doña M. C. M. P. una participación indivisa del 31,15% de la finca registral número 46.401 del Registro de la Propiedad de Albacete número 1, como consecuencia del ejercicio de una opción de compra. Hicieron constar que, en dicha finca, sobre el terreno correspondiente a su participación indivisa, existe construida una vivienda unifamiliar.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1 con fecha 14 de noviembre de 2016, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Albacete N.º 1 Entrada N.º: 3834 del año: 2.016 Asiento N.º: 521 Diario: 150 Presentado el 07/11/2016 a las 14:22 Presentante: M. P., M. C. Interesados: Naturaleza: Escritura pública Objeto: compra Protocolo N.º: 2186/2016 de 07/11/2016 Notario: Miguel Ángel Vicente Martínez, Albacete Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos: 1) Tratándose de una declaración de obra nueva terminada sobre una finca en pro indiviso no intervienen todos los titulares. 2) No existe identidad entre la finca Registral y la catastral y no puede coordinarse gráficamente con el Catastro. 3) No se aportan las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación. 4) La finca 46401 linda según la certificación catastral que se testimonia con la parcela TN diseminados 4827, Albacete [Albacete], en investigación artículo 47 de la Ley 33/2003 Albacete, por lo que se procede a comunicar tal circunstancia a la entidad y órgano competente para que remita el informe correspondiente. En base a los siguientes: Hechos: 1.–M. C. M. P. presenta escritura de compraventa otorgada en Albacete el día siete de noviembre del año dos mil dieciséis, número de protocolo 2186/2.016 del notario don Miguel Ángel Vicente Martínez, por la que don B. P. C. vende a doña M. C. M. P. una participación indivisa equivalente a treinta y un enteros y quince centésimas por ciento de la finca número 46401 del término municipal de Albacete, Sección 3ª. 2.–Examinados los libros del Registro la descripción de la finca 46.401 es la siguiente: «Rústica- Un bancale en el término municipal de Albacete, en el paraje llamado (...), que tiene setenta y tres áreas y ochenta y cuatro centiáreas. Linda: saliente, (...); mediodía, M. R.; poniente, F. S., y Norte, (...). La referencia catastral correspondiente a una participación indivisa de

treinta y un enteros y quince centésimas por ciento, figura catastrada como «TM Diseminados 3116» es la siguiente: 001002600WJ91C0001OT» 3.–La descripción hecha en el título es idéntica a la descrita en el Registro, salvo que se añade una obra nueva cuya descripción es la siguiente: «Sobre la vivienda: Hacen constar, que en la finca descrita anteriormente, sobre el terreno correspondiente a su participación indivisa existe construida (desde el año 1990) una vivienda unifamiliar que consta de Planta baja y primera, además de un almacén y zona deportiva, con una superficie total construida de quinientos treinta y seis metros cuadrados (122 metros cuadrados de almacén en planta baja, 65 metros cuadrados de deportivo, 33 metros cuadrados de vivienda en planta baja, 176 metros cuadrados de vivienda en planta baja y 140 metros cuadrados de vivienda en planta primera)». (...) Del cuadro comparativo resulta que: - Denominación del paraje: Según el título y Registro: Término municipal de Albacete, en el paraje llamado (...) Catastrada como «TM diseminados 3116». Según certificación catastral: TN diseminados 3116. 02328 Albacete. Por lo tanto, existe coincidencia y se completa con el paraje según título y Registro. Superficie: Según el título y Registro: 7.384 metros cuadrados Según la certificación catastral: 2.596 metros cuadrados. Por lo tanto, no es coincidente, habiendo una diferencia de superficie de 4.788 metros cuadrados, lo que representa el 64,84 %. Construcciones: Según la certificación catastral: 536 metros cuadrados. (almacén: 122, deportivo 65, vivienda: 33, vivienda: 176, vivienda: 140). Según el título: 536 metros cuadrados (122 metros cuadrados de almacén en planta baja, 65 metros cuadrados de deportivo, 33 metros cuadrados de vivienda en planta baja, 176 metros cuadrados de vivienda en planta baja y 140 metros cuadrados de vivienda en planta primera) Según Registro: no consta. Por lo tanto, no existe coincidencia entre la Certificación catastral y el Registro ya que en él no aparece ninguna construcción. Referencia Catastral: Según la Certificación Catastral: 001002600WJ91C0001OT. Según el título y Registro: 001002600WJ91C0001OT. Por lo tanto es coincidente. Linderos fijos: Norte, según el Registro: Linda con (...) Según la certificación catastral: Linda con el Polígono 68 Parcela 107 (...) Albacete [Albacete]. Propiedad de A. O. C. Con referencia catastral: 02900A068001070000JS Sur. Según el Registro: Linda con la finca de M. R. Según la certificación catastral: Linda con el Polígono 68 Parcela 9803, Camino. Albacete [Albacete], Propiedad del Ayuntamiento de Albacete. Con referencia catastral: 02900A068098030000JE. Y también linda con TN Diseminados 3306, Albacete [Albacete], propiedad de A. G. M. Con referencia Catastral: 00I004100WJ91C0001ZT. Este. Según el Registro: Linda con (...). Según la certificación catastral: Linda con los TN Diseminados 4827, Albacete [Albacete], terrenos en investigación según el artículo 47 de la Ley 33/2003. Con referencia catastral: 001005800WJ91C0001OT. Y también linda con los TN Diseminados 2172, Albacete [Albacete], propiedad de C. Q. M. Con referencia Catastral: 002000200WJ91C0001BT. Por lo tanto, los linderos fijos no son coincidentes. Otro Lindero: Oeste. Según el Registro: Linda con la finca de F. S. Según la certificación catastral: Linda con el Polígono 68 Parcela 929, (...) Albacete [Albacete], propiedad de C. J. N., con referencia catastral: 02900A068009290000JR. Como el lindero hace referencia a titulares registrales y no se identifican las fincas, pueden que los titulares hayan cambiado. 1) Respecto a los linderos Norte, Sur y Este son linderos fijos y respecto al lindero Este actualmente se trata también de un terreno en investigación según el artículo 47 de la Ley 33/2003. 2) Respecto de la superficie: a) Tanto en el título como en el Registro se describe un bancal de setenta y tres áreas y ochenta y cuatro centiáreas, mientras que en el catastro se contempla una superficie gráfica de 2.569 metros cuadrados, lo que supone una diferencia de 4788 metros cuadrados, es decir, una diferencia del de superficie. 3) En cuanto a las construcciones, en el Registro no hay inscrita ninguna construcción, mientras que en el título y en la certificación catastral, figuran 536 metros cuadrados repartidos entre almacén, deportivo y dos viviendas en planta baja, y otra vivienda en planta primera. Conclusión: Por todo ello, una vez consultado el Geobase y la sede electrónica del Catastro, si bien existe coincidencia en el paraje y en la Referencia Catastral no son coincidentes los linderos fijos ni la superficie, existiendo una diferencia del 64,84 %, por lo que puede concluirse que la finca Catastral es parte de la finca registral

y no puede llevarse a cabo la coordinación gráfica ya que se reduciría la superficie sin previa operación de modificación hipotecaria, no siendo la rectificación en la descripción el cauce legal adecuado. Fundamentos de Derecho: 1) En cuanto al primer defecto referente a la declaración de obra nueva terminada: Según el Artículo 47 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.: «Cuando la obra se hubiere declarado e inscrito en construcción, se aplicarán las siguientes reglas: 1. Su finalización deberá hacerse constar por nota al margen de la inscripción. Dicha nota se practicará en virtud de acta notarial en la que cualquiera de los legitimados, conforme a lo dispuesto en este artículo, acrediten dicha finalización mediante incorporación de la certificación referida en el apartado 3 del artículo anterior. 2. Será inscribible el acta a que se refiere el párrafo anterior cuando hubiese sido requerido su otorgamiento por el titular registral o por las siguientes personas: a) Aquella que hubiere declarado la obra nueva en construcción, aun cuando hubiese transmitido el dominio en todo o en parte. b) Si la finca perteneciese a varios titulares en pro indiviso, los que reúnan la mayoría necesaria para realizar actos de administración. c) El presidente de la junta de propietarios, si el edificio se hubiese constituido en régimen de propiedad horizontal. d) Cualquiera de los cónyuges, si el inmueble estuviese atribuido a su sociedad conyugal. El acto jurídico de declaración de obra nueva, requiere la intervención de todos los titulares de la comunidad proindiviso de la finca. 2) En cuanto al segundo defecto según resulta del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. 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. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Según resulta del Artículo 198 de la Ley Hipotecaria: La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. 2.º El deslinde registral de la finca. 3.º La rectificación de su descripción. 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca. 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna. 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa. 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación. 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso. Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos. La desestimación de la

pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél. 3) En cuanto al tercer defecto, según resulta del Artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como móviles, 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. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. 3.2) Resolución de la DGRN 28 de septiembre de dos mil dieciséis. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también (por los registradores al Catastro) las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas». En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también (por los registradores al Catastro) las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas». En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción, de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre

un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria. Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), solo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral. Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella. 4. Pero la cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación. A este respecto, Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como se señala en el fundamento anterior, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (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. 4) En cuanto al cuarto defecto: «Según resulta de los Artículos 45, 46 y 47 de Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Artículo 45 Facultad de investigación Las Administraciones públicas tienen la facultad de investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente formen parte de su patrimonio, a fin de determinar la titularidad de los mismos cuando ésta no les conste de modo cierto. Artículo 46 Órganos competentes 1. Respecto de los bienes y derechos que presumiblemente sean de la titularidad de la Administración General del Estado, el órgano competente para acordar la incoación del procedimiento de investigación y resolver el mismo será el Director General del Patrimonio del Estado. 2. Cuando se trate de bienes presuntamente pertenecientes al patrimonio de los organismos públicos dependientes de la Administración General del Estado o vinculados a ella, las referidas competencias corresponderán a sus presidentes o directores. 3. En los expedientes de investigación de bienes o derechos de titularidad de la Administración General del Estado o sus organismos autónomos, será preceptivo el informe de la Abogacía General del Estado-Dirección del Servicio Jurídico del Estado antes de adoptar la resolución que proceda, salvo si ésta fuera la de archivo del expediente. Si los expedientes de investigación se refieren a bienes o derechos de titularidad de otras entidades públicas dependientes de la Administración General del Estado, será necesario el informe previo del órgano al que corresponda su asesoramiento jurídico. Artículo 47 Procedimiento de investigación Reglamentariamente se regulará el procedimiento que ha de seguirse para la investigación de los bienes y derechos, con sujeción a las siguientes normas: a) El procedimiento se iniciará de oficio, por iniciativa propia o por denuncia de particulares. En el caso de denuncia, la Dirección General del Patrimonio del Estado resolverá sobre su admisibilidad y ordenará, en su caso, el inicio del procedimiento de investigación. b) El acuerdo de incoación del procedimiento de investigación se publicará gratuitamente en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de la posibilidad de utilizar adicionalmente otros medios de difusión. Una copia del acuerdo será remitida al ayuntamiento en cuyo término radique el bien, para su exposición al público en el tablón de edictos. c) La Abogacía del Estado o los órganos a los que corresponda el asesoramiento jurídico de las entidades públicas dependientes de la Administración General del Estado deberán emitir informe sobre la admisibilidad de las pruebas propuestas por los interesados. d) Cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien o derecho, se declarará así en la resolución que ponga fin al procedimiento y se procederá a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión. e) Si el expediente de investigación no fuese resuelto en el plazo de dos años contados desde el día siguiente al de la publicación prevista en el párrafo b) de este artículo, el órgano instructor acordará sin más trámite el archivo de las actuaciones. Según resulta del Artículo 9 de la Ley Hipotecaria: La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del

dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Por ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado ha resuelto con esta fecha suspender la inscripción conforme a lo anteriormente expuesto. La precedente calificación podrá (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día dos de Diciembre del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. P. interpuso recurso el día 29 de diciembre del año 2016 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones Primera.–Se han incumplido los plazos previstos en la Ley Hipotecaria, art. 18 para emitir la calificación y dar traslado a esta parte como interesada. Segunda.–Se considera erróneamente por la Registradora de la Propiedad que lo que se pretende es la inscripción de la vivienda existente, y por tanto de una obra nueva, por cuanto no figura inscrita; cuando es más cierto que lo que se pretende es: 1.–La inscripción de la compraventa del 31'15% de la finca registral 46.401 de tal Registro de la Propiedad. 2.–La inscripción de la vivienda existente. Tercera.–Esta parte considera que la inscripción de la compraventa del 31'15% de la finca registral 46.401 del Registro de la Propiedad número Uno de Albacete, no existe motivo fáctico ni jurídico para suspender la inscripción a favor de la adquirente, que ya figura en dicho registro como arrendataria; y que ha adquirido a tenor de lo establecido en el Código Civil y en la legislación hipotecaria, estando debidamente y suficientemente identificado el objeto de adquisición y las personas que realizan la transmisión, y se hace ante fedatario público. Cuarta.–Entendemos que deben subsanarse los defectos que tal Registradora de la Propiedad dice en su calificación, pero solamente en cuanto a la inscripción de la vivienda».

IV

La registradora, a la vista del recurso revocó el defecto relativo a la inscripción de la compraventa del 31,15% de la finca registral 46.401, pero mantuvo el relativo a la inscripción de la vivienda existente, suscribió informe el día 9 de enero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19 bis, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 397 del Código Civil; 45 a 47 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 19 y 40 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 11 de diciembre de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 12 de enero de 2015 y 8 y 19 de febrero, 19, 21 y 22 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 29 de septiembre y 7 de noviembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una participación indivisa de finca señalando la registradora como defectos los siguientes: a) que tratándose de una declaración de obra

nueva terminada sobre una finca en proindiviso no intervienen todos los titulares; b) que no existe identidad entre la finca registral y la catastral y no puede coordinarse gráficamente con el Catastro; c) que no se aportan las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, y d) que, según la certificación catastral, consta un lindero en investigación, conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003.

La recurrente plantea varias cuestiones: a) que se han incumplido los plazos previstos en la Ley Hipotecaria para emitir la calificación y dar traslado a esta parte como interesada, y b) que se pretende la inscripción de una vivienda ya existente y no de una obra nueva.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. En primer lugar procede abordar la cuestión procedimental planteada por la recurrente sobre el plazo para emitir y notificar la calificación negativa. No hay ninguna duda de que la calificación se realizó dentro de plazo pues, como señala la registradora en su informe, el documento fue presentado telemáticamente en el Registro el día 7 de noviembre de 2016, suspendiendo la calificación por falta de presentación del justificante del pago del impuesto el día 8 de noviembre de 2016, y se notificó fehacientemente ese mismo día al presentante.

Posteriormente, se presenta físicamente el documento al Registro el día 14 de noviembre del 2016, calificado negativamente el día 2 de diciembre de 2016, es decir, a los catorce días hábiles de haberse presentado el documento, excluyéndose los sábados, conforme al artículo 19 de la Ley 14/2013. Se dio por tanto cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento Hipotecario.

Del mismo modo, se cumplió con lo dispuesto en los artículos 326 de la Ley Hipotecaria, 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, al haber sido notificada dentro del plazo de diez días del citado artículo 40 (en el presente caso, se notificó personalmente el día 9 de diciembre del 2016).

Por lo demás, debe recordarse que los efectos de una calificación emitida fuera de plazo no determina su nulidad, sino los efectos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria cuando determina que «si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones. La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores».

3. Entrando en el fondo del asunto, el primer defecto se refiere a la falta de consentimiento de los copropietarios de la finca para declarar una obra nueva. Esta cuestión ya ha sido tratada por esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2012 y 12 de enero de 2015) en el sentido de estimar necesaria la intervención de los condueños para la declaración de obra nueva conforme a las normas que rigen la comunidad romana en nuestro Código Civil.

En esta línea se recuerda la reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, sobre la inaplicación de la doctrina de la accesión invertida en estos casos pues el comunero, ni construye en terreno ajeno, ni por supuesto invade terreno ajeno (Sentencias de 29 de julio de 1994, 27 de junio de 1997, 26 de septiembre de 2007 y 21 de septiembre de 2011). Pero lo que sí se produce en estos supuestos es el incumplimiento del artículo 397 del Código Civil, en cuanto que dispone que «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos». En efecto, el comunero que construye en suelo común actúa más allá de los límites legales pero tal extralimitación no es física, en el sentido de que no invade, como sucede en la accesión, un terreno colindante o ajeno sino jurídico y abstracto, como abstracta es su cuota. Conforme a las normas de comunidad procederá, según los casos, la demolición de la obra, su conversión en cosa común, constituyéndose en su caso el régimen de propiedad horizontal, o bien dividirse material o económicamente.

Por tanto, el primer defecto debe confirmarse. No puede entrarse a valorar en este recurso la eventual necesidad de previa operación de división o segregación en caso de pretenderse inscribir la obra nueva respecto a la porción que físicamente se pretendiera asignar al comunero que la declara, o la posible existencia de un acto revelador de parcelación, al no haberse planteado tales cuestiones en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016) sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En todo caso debe partirse de que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también [por los registradores al Catastro] las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas». En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), este en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental. En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de

aquella. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015.

Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello. Éste es el supuesto de este expediente, ya que la descripción de la edificación en el título es coincidente con la de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada, por lo que debe entenderse que sí se aportan las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación que serán las que resulten de dicha certificación catastral, lo que hace que el tercer defecto señalado en la nota no pueda mantenerse.

5. Asimismo se plantea como segundo defecto la cuestión de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación, logrando la coordinación gráfica de la finca registral con el Catastro.

A este respecto, Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

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

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (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 tenerla 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.

6. En el supuesto de este expediente, las edificaciones declaradas y cuya constancia registral se solicita, aportando sus coordenadas UTM, consisten en una vivienda unifamiliar que consta de planta baja y primera, además de un almacén y zona deportiva con una superficie total construida de 536 metros cuadrados (122 metros cuadrados de almacén en planta baja, 65 metros cuadrados de deportivo, 33 metros cuadrados de vivienda en planta baja, 176 metros cuadrados de vivienda en planta baja y 140 metros cuadrados de vivienda en planta primera). Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie muy superior, de 73 áreas y 84 centiáreas según consta registralmente.

Pero como se ha razonado antes, 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. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica. Aun sin ella, 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.

En el presente caso, la registradora expresa en su nota de calificación que «una vez consultado el Geobase y la sede electrónica del Catastro, si bien existe coincidencia en el paraje y en la Referencia Catastral, no son coincidentes los linderos fijos ni la superficie, existiendo una diferencia del 64,84 %, por lo que puede concluirse que la finca Catastral es parte de la finca registral y no puede llevarse a cabo la coordinación gráfica ya que se reduciría la superficie sin previa operación de modificación hipotecaria, no siendo la rectificación en la descripción el cauce legal adecuado».

Por tanto, la calificación se limita 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, según ha quedado expuesto. Por otra parte, no se plantea en la calificación que la falta de correspondencia de la certificación catastral con la descripción de la finca afecte a otras cuestiones como, por ejemplo, que impidiese acreditar por este medio la antigüedad de la edificación.

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

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

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

7. Finalmente, respecto al último de los defectos señalados en la nota de calificación, se expresa que según la certificación catastral consta un lindero en investigación, conforme al artículo 47 de la Ley 33/2003, por lo que se procede a comunicar tal circunstancia a la entidad y órgano competente para que remita el informe correspondiente, citando al efecto el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Como ha quedado señalado en los anteriores fundamentos la inscripción de la representación gráfica de la finca no siempre es requisito indispensable para la inscripción de la declaración de obra nueva. Pero es que, además, la comunicación a la Administración en caso de duda por el registrador de invasión de dominio público procede realizarse en el seno del procedimiento de inscripción de la representación gráfica regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, según resulta del párrafo cuarto de su apartado 1, procedimiento que en este caso no consta que se haya tramitado.

Por otra parte, como ya se ha reiterado en el fundamento anterior, las dudas de identidad (en este punto, en cuanto a una posible invasión de dominio público) deben estar debidamente justificadas, sin que la mera circunstancia de hallarse una finca colindante incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003 de 3 de noviembre, determine por sí la existencia de tal duda, más aún cuando de este procedimiento resulta controvertida la titularidad e incluso la naturaleza pública de dicha finca investigada (cfr. artículos 45 a 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo, tercer y cuarto defectos y confirmarla respecto al primero de ellos en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 29 de marzo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.