

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11914 *Resolución de 15 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, Notario de Coria, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Coria don Andrés Diego Pacheco, el día 24 de enero de 2020, número 126 de protocolo, don A. M. C., como titular de la finca registral 11.974 del término de Coria, declara sobre la misma la construcción de una edificación terminada.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Coria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos:

Con fecha 19/02/2020, J. M. L. M. presenta a las doce horas y treinta minutos horas [sic], escritura otorgada el veinticuatro de enero del año dos mil veinte, número de protocolo 126/2020 del Notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, por la que A. M. C., A. A. C. declaran una obra nueva sobre la finca número 11974 del término municipal de Coria consistente en nave de uso Industrial de tres plantas. Se acompaña dos CD uno do lo parcela y otro de la nave y una diligencia de subsanación fecha 30 de enero de 2020 y que causa el asiento 1766 del Diario 66.

Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

1. Se pretende declarar una obra nueva antigua vía técnico independiente, sobre finca urbana, partiendo de la registral 11974 de Coria, que consta inscrita como rústica, pretendiéndose acreditar el cambio de naturaleza jurídica de rústica a urbana mediante certificado municipal que, sin embargo, se refiere exclusivamente al inmueble objeto del expediente con datos catastrales, concluyéndose la falta de correspondencia en los términos del art.45 T.R.L.C.I., al haber una diferencia de superficie superior al 10% entre el Registro –2000 m²– y el Catastro –2380 m²–, y proceder la finca de segregación, surgiendo dudas de identidad, siendo en nuestro sistema el llamado "folio real".

Por tanto, no acreditada la naturaleza jurídica urbana de la finca, la declaración de obra nueva que se pretende se realiza tabularmente sobre finca rústica, siendo necesario el cumplimiento de los requisitos exigidos para obras nuevas en suelo rústico, de acuerdo con la legislación autonómica competente, que no se dan, al no acreditarse debidamente que la edificación declarada sobre la finca rústica no se encuentra en ninguno de los Supuestos comprendidos en las letras a),b), c) y d) del art 179.2

L.O.T.U.S., que prevé la no sujeción a plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, no rigiendo el plazo general de prescripción de seis años, previsto en la legislación extremeña.

2. En el supuesto que se hubiese acreditado correctamente la naturaleza urbana de la finca, tampoco se cumplirían los requisitos exigidos para la declaración de obra nueva antigua sobre finca urbana, al no contener el certificado municipal aportado pronunciamiento alguno sobre el extremo de no tener el suelo carácter demanial, ni estar afectado por servidumbres de uso público general, de acuerdo con el art.28.4 T.R.L.S.R.U., y doctrina de la DGSJFP, por todas, R.31-VII-2018.

3. En relación con el defecto número 1, existen dudas fundadas de identidad de la finca, que impiden obtener la certeza que la obra nueva se encuentra efectivamente en la registral 11974 de Coria, dudas que se basan en los siguientes motivos;

– No haber correspondencia entre la descripción registral y la que resulta de la certificación catastral con el número de referencia catastral indicada, al haber una diferencia de superficie superior al 10%.

– Proceder la finca de segregación siendo la finca matriz la número 4202, respecto de la cual, se han segregado varias fincas, en particular, veinte parcelas en 1980, dos en 19855, una en 1991 y otra en 1992, existiendo reiteración de negocios de modificación de entidades hipotecarias que hacen surgir dudas sobre la posible invasión respecto de algunas de las colindantes, máxime cuando de los CD aportados se observa como la edificación toca con fincas colindantes y estar la parcela contigua a un lindero público, añadiéndose el problema de la posible invasión del dominio público aparente, inscrito o no, además de la posible invasión sobre la fina resto, número 4202.

– Porque la registral sobre la que se declara la edificación sólo cuenta con una descripción registra literaria y no tiene inscrita Su georreferenciación, sin constar su concreta ubicación y delimitación geográfica. Así, en el presente caso existen, dudas sobre si las coordenadas declaradas para la edificación, se encuentran o no dentro de la concreta registral, y del posible riesgo de una vulneración o afectación de los derechos de terceros colindantes, y ello porque, ya comentado anteriormente, tanto el informe del técnico como del Ayuntamiento, indican una referencia catastral que no tiene correspondencia con la descripción librería; la edificación declarada no se halla enclavada en el centro aproximado de la finca y distante de las linderos perimetrales de ésta, sino que la edificación se ubica pegada a varios de los supuestos linderos, de manera que inscribir las coordenadas de la edificación declarada, unilateralmente equivale a inscribir unilateralmente un deslinde, sin Intervención de los colindantes.

Y como consecuencia de ello, dadas las dudas fundadas de identidad de la finca y de si lo obra nueva se encuentra o no dentro de la registral que nos ocupa, es precisa la previa inscripción de la base gráfica georreferenciada de la fincas en la que supuestamente se ubica la obra nueva, a través del procedimiento oportuno, para obtener la certeza que la obra nueva se sitúa dentro de la superficie registral y no sobre el exceso de metros que se recoge en la referencia catastral donde sitúa la edificación tanto el informe técnico como el Ayuntamiento,

Arts. 18 LH, 98RH, 45 TRLS, 8 LH, 243 LH, 179.2 LOTUS, 28.4 TRLSRU, 9 LH, 51 RH, 201 LH, Resolución-Circular deja DGSJFP, de 3-XI-2015; 202 LH, 200 LH y doctrina de la DGSJFP.

Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada.

Contra esta calificación, podrá interponer recurso (...)

Coria, once de marzo del año dos mil veinte.–El Registrador. Fdo.: Alfonso Lopez Villarroel».

III

Don Andrés Diego Pacheco, Notario de Coria, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 10 de junio de 2020, que tuvo entrada en el citado Registro el día 16, en el que alega lo siguiente:

«Hechos:

1. Calificación Recurrída. Es la calificación de fecha 11 de marzo de dos mil veinte (notificada por fax el día 26 de marzo de 2020) del señor Registrador de la Propiedad de Caria, don Alfonso López Villarroel, de la escritura de declaración de obra nueva de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinte, número 126 de orden de protocolo.

2. Extremos que se recurren. Se tratan de dilucidar los siguientes hechos: Si son coherentes las dudas de identidad del señor registrador de la propiedad respecto a la certificación municipal que se incorpora a la escritura que, si bien no identifica la finca registral objeto de la declaración de obra nueva de forma expresa, lo hace con respecto a otros elementos que podrían llevar a acreditar, indubitadamente, que se refiere, básicamente, a similar porción de terreno. - Si son coherentes las normas y resoluciones citadas como fundamento de la calificación efectuada. - Si son coherentes las dudas sobre la posible invasión de fincas colindantes, así como del dominio público y la existencia de un deslinde de hecho.

En cuanto al primero de los defectos, relativo a si el cambio de la naturaleza de la finca puede efectuarse al no existir correspondencia entre la finca inscrita y el certificado municipal que se acompaña, debe tenerse en cuenta que es criterio reiterado de ese centro directivo que no es necesaria una identificación total y perfecta de las fincas con respecto al contenido del registro de la propiedad, sino que esta debe quedar suficientemente identificada, sin que haya una discrepancia de tal condición que comprometa la correspondencia del bien inscrito con el objeto del instrumento (Resolución DGRN 6 de abril de 2000, Resolución DGRN de 29 de septiembre de 2011, Resolución DGRN de 12 de julio 2017 entre otras) En este caso, si bien de la certificación municipal incorporada, de fecha seis de marzo de dos mil diecinueve, resulta que la finca con referencia catastral 1592301QE1219S0001ZW, al sitio de "(...)" se encuentra en suelo urbano no consolidado industrial y en situación de fuera de ordenación, y no se identifica finca registral, debe hacerse una adecuada y teleológica interpretación de esta certificación, con el fin de comprobar si el inmueble al que se refiere es el mismo que el inscrito (y objeto de la declaración de obra nueva), siendo en este caso irrelevante la existencia de una diferencia de superficie superior al 10%, ya que en ningún caso se pretende modificar la superficie contenida en el registro, sino, simplemente comprobar si se refiere, básicamente a la misma porción de suelo y que este tiene uso industrial actualmente y no rústico. Dicho de otro modo, al ser la superficie catastral superior a la inscrita, y en ningún caso pretender esta modificarse, si puede entenderse que la finca registral 11.974 se encuentra dentro de la parcela catastral citada.

En este caso concreto, habiendo coincidencia con el nombre del paraje ("..."), el lindero fijo norte (Carretera...) y pudiendo fácilmente el señor registrador, con los libros a su cargo, comprobar que los linderos Sur, Oeste (resto de finca matriz) y Este (...) hoy se corresponden, habida cuenta de transmisiones perfectamente documentadas e inscritas, con, respectivamente, M. C. C. G. y Andiajoa S.L. (que son, según catastro, los actuales linderos) no existe duda razonable que invite a pensar que no se refiere a la misma porción de suelo o, más bien, que la finca registral, al ser de una superficie inferior a la catastral, no está englobada en esta.

Asimismo, técnico competente ha identificado en su informe y certificación descriptiva de la obra, ambos incorporados a la escritura, que esta se ubica sobre la finca registral citada y que, básicamente, se corresponde con la citada referencia catastral.

Por último, de una forma sencilla y evidente, comparando los planos que constan en el informe técnico, que también obra en la escritura, y el plano que se observa en la certificación catastral, descriptiva y gráfica, independientemente de la diferencia de superficie, se puede observar la identidad más que aproximada de ambas fincas.

Es más, se aprecia perfectamente que la diferencia de superficie entre los espacios a los que se refieren ambos documentos están en la parte norte, junto a la carretera.

En segundo lugar, la diferencia de superficie existente entre la certificación catastral descriptiva y gráfica y la finca registral, superior al 10%, resulta irrelevante, puesto que en ningún caso pretende el otorgante modificar la superficie registral de la finca, reconociendo este que la realidad jurídica y la física son la misma, es decir, dos mil metros cuadrados. La certificación catastral descriptiva y gráfica, en este caso, es únicamente relevante para comprobar si el suelo, efectivamente, es de naturaleza urbana industrial y fuera de ordenación, nada más. La declaración de obra nueva, por tanto, se efectúa con unas coordenadas georreferenciadas alternativas a catastro, ajustándose estas a los dos mil metros cuadrados inscritos.

No es relevante, por tanto, la referencia a la legislación aplicable a la declaración de obras nuevas en suelo rústico, puesto que queda suficientemente acreditado el cambio de naturaleza del bien.

No resulta tampoco relevante al caso que nos ocupa el hecho de que la finca objeto de la obra nueva proceda de segregaciones, puesto que no hay, en ningún caso, modificación de la superficie de la finca y, en todo caso, la obra declarada se encuentra perimetralmente dentro de los dos mil metros inscritos. Además, como se ha puesto de manifiesto, la diferencia de superficie entre la realidad física y la registral (que es la misma) y el contenido del catastro, según la documentación técnica incorporada, se encuentra en el lindero norte de la finca, ajustándose el resto de linderos, Sur, Este y Oeste, a los que resultan de la propia certificación catastral descriptiva y gráfica, no pudiéndose producir, por tanto, ningún deslinde, puesto estos tres linderos coinciden con catastro, como así consta en la georreferenciación efectuada por el técnico. En cuanto a la posible invasión de dominio público, que solo podría producirse en el lindero norte, carretera, puede observarse según la documentación técnica y la certificación catastral incorporada, que los trescientos ochenta metros cuadrados de diferencia entre superficie catastral y real (coincidente esta última con la registral) se encuentran en este punto. Si con una superficie superior, según catastro, no se invade el dominio público, con más razón no se invadirá si la linde reconocida por el técnico del otorgante se encuentra mucho más al sur, es decir, más alejada de la carretera de lo que establece catastro. La calificación del señor registrador implicaría que jamás se podría declarar una obra nueva sobre ningún suelo colindante con dominio público (virtualmente casi todos), ya que siempre podría este ser invadido. La duda podría entenderse si la superficie del suelo que pretendiera inscribirse superase la actualmente inscrita, pero no es este el caso. Por tanto, el técnico georreferencia el suelo (coincidente con catastro en los linderos Sur, Este y Oeste; no coincidente con catastro, por ser menor, en el lindero fijo, Norte), también georreferencia la edificación (dentro de los límites anteriores), y no se modifica la superficie registral, por lo que no pueden albergarse dudas de que:

- No se invaden predios colindantes.
- No se invade el dominio público.
- No se pretende un deslinde encubierto.
- Las georreferencias que se incorporan son un supuesto, por tanto, de alternativas al catastro, adecuándose, indubitablemente, a lo inscrito.

Con lo anteriormente argumentado, tampoco es sostenible el segundo de los defectos aducidos por el señor registrador, puesto que, siendo la superficie de la finca sobre la que se declara la obra nueva la misma que la inscrita, es radicalmente imposible que el suelo pueda tener carácter demanial, ni estar afectado por servidumbre de uso público, puesto que en ningún caso dichos aspectos resultan del contenido del registro. Además, la resolución aducida por el señor registrador (treinta y uno de julio de dos mil

dieciocho) se refiere a un supuesto de hecho que nada tiene que ver con el que aquí nos ocupa, ya que esta dilucida sobre aspectos de la declaración de obra nueva sobre finca rústica que nada tienen que ver con la escritura calificada.

B) Fundamentos de Derecho. Mis afirmaciones son apoyadas por las resoluciones citadas, la ley y reglamento hipotecarios, el Real Decreto legislativo 7/20105 [sic] por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana y la Ley 11/2018 de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura».

IV

El registrador de la propiedad de Coria, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; artículo 255 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; artículo 179 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2012, 5 de marzo de 2013, 15 de enero de 2015, 1 julio de 2015, 6 de septiembre de 2016, 28 de septiembre de 2016, 1 marzo de 2016, 6 de febrero de 2017, 2 de marzo de 2017, 29 de marzo de 2017, 28 junio de 2017, 10 de abril de 2018, 18 de octubre de 2018, 4 de enero de 2019 y 4 septiembre de 2019.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 11.974 del término de Coria, tiene según Registro naturaleza rústica y una superficie de 2000 metros cuadrados. En el título se afirma corresponder con la parcela catastral 1592301QE1219S0001ZW, con una superficie de parcela de 2.380 metros cuadrados. No obstante, se incorpora al título representación gráfica alternativa a la catastral e informe técnico del que resulta una superficie gráfica de 2.000 metros cuadrados.

– Sobre ella se pretende declarar una edificación consistente en nave de uso industrial que ocupa una superficie de solar de 1.680 metros cuadrados

– Se incorpora al título certificación técnica descriptiva de la edificación y de la finca, coincidente con la expresada en el título, con indicación del número de parcela catastral con la que se afirma corresponder; asimismo, señalando los datos registrales de la finca sobre la que se declara la ampliación de la edificación existente y con expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

– Se incorpora certificación municipal expresiva de que la finca, con los citados datos de localización catastral se ubica en suelo urbano no consolidado industrial.

2. El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos:

– Por no quedar acreditada la naturaleza urbana de la finca con el certificado municipal, ya que este certificado únicamente identifica la parcela catastral y entiende el registrador que no se produce la correspondencia entre la dicha parcela y la finca registral al existir una diferencia de superficie superior al 10%.

– Porque entiende que, al ubicarse en suelo rústico, no procede la declaración de obra nueva por antigüedad conforme la legislación extremeña, al considerar que a su

juicio no rige en este suelo el plazo de prescripción para el ejercicio de la potestad urbanística.

– Por no expresar el certificado municipal aportado que la finca no se ubica en suelo demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general, invocando el artículo 28.4 de la Ley de Suelo.

– Y por existir dudas de que la edificación declarada se encuentre efectivamente sobre la registral, señalando como motivos: la falta de correspondencia de la finca con Catastro por existir una diferencia de superficie superior al 10%; la procedencia de la finca por segregación; el encontrarse la edificación «tocando» con parcelas colindantes y con dominio público, añadiendo dudas de invasión de dominio público y de una finca colindante; por no constar inscrita la georreferenciación de la finca registral.

De todo ello concluye el registrador que debe inscribirse la representación gráfica de la finca.

3. El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no es relevante la diferencia superficial del 10% respecto a Catastro, ya que para determinar si la certificación municipal se refiere al mismo inmueble debe atenderse a que se refiera básicamente a la misma porción de terreno, considerando que en el título no se pretende la rectificación de superficie de la finca, que coincide el paraje y el lindero fijo situado al norte de la finca y que el certificado técnico incorporado identifica la localización catastral de la finca registral; que queda acreditada la naturaleza urbana del suelo por lo que no son aplicables las disposiciones sobre suelo rústico; que se aporta georreferenciación alternativa efectuada por técnico de la que resulta que el suelo no tiene carácter demanial ni se invade dominio público y que además es coincidente con Catastro en tres linderos.

4. En primer lugar plantea el registrador que el certificado municipal incorporado a la escritura no es hábil para acreditar la naturaleza urbana del suelo en el que se ubica la edificación y ello porque entiende que dicho certificado únicamente se refiere a una parcela catastral, no existiendo correspondencia entre ésta y la finca registral, en los términos indicados por el artículo 45 de la Ley del Catastro, por existir una diferencia de superficie superior al 10%.

El recurso debe estimarse en este punto. En la documentación incorporada al título presentado figura la representación gráfica de la finca registral alternativa a la catastral coincidente totalmente con la descripción tabular. Del informe de validación catastral resulta la localización coincidente con la referencia catastral a la que se refiere el certificado (teniendo la finca registral una superficie inferior a la catastral) a lo que debe añadirse el certificado técnico en el que se expresa la correspondencia de la finca registral con la localización catastral y las coordenadas de georreferenciación alternativa. Del conjunto de tales documentos queda identificada de forma evidente la porción de suelo a la que se refiere el certificado municipal coincidente con la finca registral.

5. Una vez acreditado el carácter urbano del suelo en el que se ubica la finca, según se expone en el anterior fundamento, resulta superfluo entrar a analizar el segundo defecto que se refiere a la necesidad de aportar certificado acreditativo de que el suelo no se ubica en terrenos sujetos a régimen de imprescriptibilidad. No obstante lo cual procede analizar el mismo conjuntamente con el tercero de los defectos, relativo a que no expresa el certificado municipal que la finca no se ubica en suelo demanial ni está afectado por servidumbres de uso público general, a los efectos de recordar la doctrina sobre el particular.

Invoca el registrador en su calificación el artículo 179 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, el cual dispone:

«1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección y restauración de la legalidad urbanística previstas solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa finalización.

2. La Administración competente adoptará alguno de los acuerdos previstos en los números anteriores sin sujeción a plazo alguno en el caso de parcelaciones que se realicen en suelo rústico y ante actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realizaren:

- a) Sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres públicos.
- b) En terrenos declarados espacio natural protegido, y en los pertenecientes a la Red Natura 2000.
- c) En dominio público o en sus zonas de servidumbre y afección o policía.
- d) Afectando a bienes inventariados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico».

A juicio del registrador, si la finca se ubicase en suelo rústico, se precisaría acreditar que no se encuentra en ninguno de los supuestos del apartado 2 del precepto transcrito.

A la vista de esta exigencia, debe recordarse la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos»), conforme a la cual el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística.

Por el contrario, el artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b, 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, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate», así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general», constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

Basta, por tanto, para el acceso de tales obras al Registro, la falta de constancia registral de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que difícil prueba negativa sobre dicho extremo.

En este sentido procede recordar la resolución de 28 de junio de 2017 (reiterada en las de 31 de julio, 10 de octubre o 13 de diciembre de 2018) conforme a la cual «debe rechazarse toda posición basada en la exigencia generalizada de previa certificación administrativa acreditativa bien de la naturaleza del suelo, bien de la propia prescripción de la acción de disciplina, pues sería del todo contrario al espíritu que inspira la redacción del citado artículo 28,4, en particular, tras la reforma por Ley 8/2013. Dicha acreditación previa de alguno de los presupuestos en los que se basa el precepto, carácter no demanial del suelo, o no afectado por servidumbres públicas o a un régimen urbanístico especial, sólo puede considerarse justificada cuando de la consulta de los distintos medios de calificación de que dispone legalmente, pueda resultar la incidencia de estas circunstancias impeditivas, siempre que lo exponga motivadamente en la nota de calificación y sin prejuzgar la competencia administrativa en la materia».

A todo ello cabe añadir que, según el certificado técnico incorporado, la construcción declarada se finalizó en 1.999, por lo que no resulta de aplicación el precepto invocado por el registrador que se encuentra en una norma de 2018. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la doctrina general de este Centro

Directivo es clara y consolidada «en relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, (...) en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son en consecuencia las sucesivas redacciones legales en la materia (...), las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior (...)» (cfr. Resolución de 11 de marzo de 2014).

Como se afirmó en la Resolución de 15 de enero de 2015, «esta regla general, sin embargo, sufre evidentes limitaciones en determinados ámbitos normativos, para evitar, entre otras consecuencias, la posible aplicación de un régimen sancionador a una infracción cometida antes de su entrada en vigor. Por eso hay que aclarar que –tal y como se recoge en la mencionada Resolución de 11 de marzo de 2014– esta doctrina general no puede resultar de aplicación en relación al ámbito sancionador de la normativa urbanística cuando el período señalado para la prescripción de la acción correspondiente ya se ha cumplido en su totalidad al tiempo de entrar en vigor la nueva norma». Es por ello que habrá que atender en este aspecto a la normativa vigente a la finalización de la edificación y, por tanto, al artículo 255 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

En definitiva, a falta de una completa motivación en la nota de calificación sobre la eventual afección de la finca los condicionantes de este precepto, y, desde luego, toda vez que queda acreditada la situación urbanística del suelo con el certificado municipal (según se expuso en el anterior fundamento), debe desestimarse la exigencia de acreditación administrativa previa sobre la calificación del suelo en orden a la inscripción de la declaración de obra por la vía del 28.4 de la Ley de Suelo, pues en el supuesto tipo del precepto, cumplidos el resto de presupuestos, el registrador comunica la inscripción practicada tanto al Ayuntamiento como al órgano autonómico competente, con constancia en el asiento, en la nota de despacho y la publicidad, advirtiendo a terceros y permitiendo a la Administración urbanística competente controlar el acto y actuar en consecuencia.

6. Por último, en cuanto a las dudas de que la edificación se ubique efectivamente en la finca registral, esta cuestión 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.

7. 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.

8. En el caso que nos ocupa, los motivos que expone el registrador para dudar de la ubicación de la edificación pueden justificar la exigencia de inscripción de la representación gráfica, pero tal representación ya se incorpora en el propio título, del que resultan las coordenadas que ubican y delimitan la finca registral. Lo procedente, por tanto, es tramitar el correspondiente procedimiento para la inscripción de la representación gráfica alternativa incorporada al título.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, 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, 15 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.