III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13386 *Resolución de 3 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villena a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre determinadas fincas registrales.*

En el recurso interpuesto por don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villena, doña Josefa Adoración Madrid García, a inscribir la constitución de un derecho de superficie sobre determinadas fincas registrales.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de octubre de 2024 ante el notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, con el número 2.337 de protocolo, que se acompañaba de escritura de ratificación otorgada el día 11 de noviembre de 2024 ante la notaria de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lanzarot, y un acta de subsanación, de fecha 9 de enero de 2025, se solicitaba la inscripción del derecho de superficie que se constituía sobre las fincas registrales número 4.411, 13.245, 23.406, 23.407, 25.558, 25.563, 25.565, 25.566, 25.567, 25.575 y 25.576, y sobre parte de las registrales número 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564, todas del Registro de la Propiedad de Villena, según resultaba del título, incorporándose planos georreferenciados de las concretas porciones sobre las que se constituía el referido derecho respectivos a las parcelas catastrales cuya correspondencia con las fincas objeto del título se afirmaba.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Villena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña J. Adoración Madrid García, registradora titular del Registro de la Propiedad de Villena, provincia de Alicante, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Previa calificación del precedente documento, protocolo 2337/2024 del/la Notario de Villena, Don Enrique Sacristán Crisanti, presentado en este Registro de la Propiedad por vía telemática, bajo el asiento 1598 del diario 2024, acompañado de escritura de ratificación otorgada ante el notario de Alcázar de San Juan, Doña Alicia Ortega Lanzarot, de fecha once de Noviembre de dos mil veinticuatro, y un acta de subsanación de fecha nueve enero de dos mil veinticinco, he inscrito el derecho de superficie a favor de la mercantil Sistemas Fotovoltaico de Levante, SAU, con el derecho de adquisición preferente, en ja [sic] finca 23406 de Villena, =Código Registral Único: 03017000377053=, inscripción 7.ª; finca 4411 de Villena, =Código Registral Único: 03017000294091=, inscripción 23.ª; finca 25567 de Villena, =Código Registral Único: 03017000393848=, inscripción 13.ª; finca 25566 de Villena, =Código Registral Único: 03017000393831=, inscripción 15.ª; finca 23407 de Villena, =Código Registral Único: 03017000377060=, inscripción 7.ª; finca 25563 de Villena, =Código Registral Único:

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

03017000393800=, inscripción 11.ª; finca 25565 de Villena, =Código Registral Único: 03017000393824=, inscripción 11.ª; finca 13245 de Villena, =Código Registral Único: 03017000327577=, inscripción 31.ª; a cuyo margen he extendido notas de afección fiscal por plazo de cuatro años.–

Se suspende la inscripción del derecho de superficie de las fincas 25575, 25576, 25558, y de parte de las fincas 5087, 25564, 15881 y 3002 de Villena, ya que el mismo no se constituye sobre la totalidad de las fincas registrales, sino que, según la documentación que se protocoliza, recae sobre una porción de finca que se identifica con referencia a una parcela catastral pero sin que pueda establecerse la identidad con la finca registral. Por consiguiente, será precisa la previa georreferenciación de la finca registral para poder determinar que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de superficie se ubica efectivamente en la finca registral (arts. 9 y 99 LH, RR. DG 6 de febrero 2020 y 31 de mayo de 2022)..

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º L.H.

Contra dicha calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Josefa Adoración Madrid García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Villena a día seis de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. M. M., en nombre y representación de la mercantil «Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.A.U.», interpuso recurso el día 4 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que mediante el presente escrito, siguiendo instrucciones expresas de mi representada, entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, respetuosamente y en escritos términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del artículo 324 de la Ley Hipotecaria formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

I. Calificación que se recurre.

Que, con fecha 10 de febrero de 2025 me ha sido notificada la nota de calificación desfavorable emitida por la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villena (Alicante) Asiento n.º: 1.598 Diario: 2024, respecto de la solicitud de inscripción de la Escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 23 de octubre de 2.024 ante el Notario de Villena D. Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.337 de orden de su protocolo (…)

II. Hechos y fundamentos de Derecho de la calificación recurrida.

1. El documento presentado para su inscripción y que ha sido objeto de calificación por parte de la Sra. Registradora ha sido la citada escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 23 de octubre de 2024 ante el Notario de Villena don Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.337 de orden de su protocolo (Asiento n.º: 1.598 Diario: 2024), en virtud de la cual los comparecientes, Don J. L. M. y doña M. J. A. C. como Propietarios Concedentes y la mercantil Sistemas Fotovoltaico de Levante, S.L.U., como Superficiaria, constituyen un derecho de superficie sobre las fincas registrales objeto de la escritura.

2. Se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en la Nota de Calificación recurrida, por cuanto, únicamente se dispone de manera literal en la misma:

“Se suspende la inscripción del derecho de superficie de las fincas 25.575, 25.576, 25.558, y de parte de las fincas 5.087, 25.564, 15.881 y 3002 de Villena, ya que el mismo no se constituye sobre la totalidad de las fincas registrales, sino que, según la

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

documentación que se protocoliza, recae sobre una porción de finca que se identifica con referencia a una parcela catastral pero sin que pueda establecerse la identidad con la finca registral. Por consiguiente, será precisa la previa georreferenciación de la finca registral para poder determinar que la porción de la finca delimitada con coordenadas sobre las que recae el derecho de superficie se ubica efectivamente en la finca registral (arts. 9 y 99 LH, RR.DG 6 de febrero de 2020 y 31 de mayo de 2022."

3. El Acuerdo de Calificación, basa su negativa a la inscripción únicamente en que el hecho de que el derecho de superficie no se constituye sobre la totalidad de las fincas registrales descritas. Limitándose a señalar que en esos casos es precia la previa georreferenciación de la finca registral para poder determinar que la porción de la finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de superficie se ubica efectivamente en la finca registral.

4. Considerando esta parte, dicho sea en estrictos términos de defensa, que los argumentos esgrimidos en el referido Acuerdo de Calificación recurrido no son aplicables al presente caso, por cuanto su justificación jurídica, en concreto, las resoluciones referenciadas, que utiliza la Sra. Registradora para calificar desfavorablemente la Escritura Pública presentada a la inscripción y denegar la misma, no son de aplicación, ni siquiera por analogía, al caso que nos ocupa, en atención a la fundamentación jurídica material que se expondrá, esta Dirección General deberá estimar el presente recurso, dictando resolución que ordene practicar la inscripción solicitada.

– Fundamentos de Derecho

I. Jurídicos procesales:

i) Competencia: Resulta competente la Dirección General De Seguridad Jurídica y Fe Pública, al amparo de lo dispuesto en el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

ii) Legitimación: La legitimación del recurrente resulta del artículo 325 apartado a) de la Ley Hipotecaria, por su condición de persona jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

iii) Objeto, plazo y requisitos del recurso: El objeto del recurso, según señala expresamente el artículo 326 de la LH, lo constituye exclusivamente las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

Del mismo modo, esta parte ha interpuesto el Recurso dentro del plazo legalmente establecido para ello, así como ha dado cumplimiento a los requisitos que debe expresar aquel.

II. Jurídico materiales:

Primero. En primer lugar, se suspende por la Sra. Registradora la inscripción del derecho de superficie de las fincas 25.575, 25.576 y 25.558, porque entiende la misma que el derecho no se constituye sobre la totalidad de la misma, si no sobre parte de las mismas.

Sin embargo, los términos de la Escritura son claros en cuanto al objeto y alcance de la misma.

En el Exponen IV de la misma se recoge expresamente:

"Que la parte propietaria está interesada en constituir un derecho de superficie a favor de la superficiaria y ésta, está interesada en adquirirlo sobre la totalidad de las fincas registrales 25.565, 13.245, 25.567, 25.558, 25.575, 25.576, 4.411, 23.407, 23.406, 25.566 y 25.563 descritas; y, sobre parte de las fincas registrales 5.087, 25.564, 15.881 y 3.002 que queda delimitada con los planos de coordenadas UTM que me entregan e incorporo a esta matriz".

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

Y en la objeto del contrato, se recoge:

"Por medio de la presente, la propietaria constituye, en este acto, a favor de la superficiaria [sic], quien lo acepta, un derecho real de superficie sobre la totalidad y parte de la finca o fincas descritas en la parte expositiva".

Así, se otorga el derecho por la parte propietaria sobre la totalidad de superficie registral las fincas 25.575, 25.576 y 25.558, que son descritas en la Escritura (fincas números 4, 5 y 6), identificándose todas las fincas conforme a su descripción registral según se puede comprobar en las notas simples que se incorporan a la Escritura. Y el hecho de que se indique en la Escritura que dichas fincas son parte de la parcela catastral 37 del Polígono 28 no desvirtúa el hecho de que se otorga el derecho por la parte propietaria sobre la totalidad de dichas fincas registrales.

Por tanto, entendemos que la calificación no puede mantenerse, debiendo acordarse la inscripción del derecho de superficie en los términos fijados en la Escritura de derecho de superficie, esto es, sobre la totalidad de las Fincas Registrales 25.575, 25.576 y 25.558.

Segundo. En cuanto a las Fincas Registrales 5.087, 25.564, 15.881 y 3.002, efectivamente, como se recoge en la Calificación que recurrimos, se constituye el derecho sobre arte de dichas fincas registrales, descritas todas ellas conforme a su descripción registral. Si bien, en la Escritura de Constitución Derecho Real de Superficie objeto de inscripción, se adjuntan como anexos los planos y la tabla de coordenadas, que delimitan de forma adecuada y más que suficiente, la superficie de las mismas que es objeto de derecho real de superficie, por cuanto se describe el detalle de la zona de las Fincas sobre la que se concede el derecho de superficie con coordenadas UTM.

En primer lugar, procede reiterar la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en supuestos idénticos al que nos ocupa, sobre la constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho.

La Resolución de la Dirección General de los Registros del Notariado de 28 de noviembre de 2019 afirmó que "tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1.994, 3 de abril de 2022 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva el todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. Artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1.582 del Código Civil y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. Artículos 1.261 y 1.273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)".

Como ya señalara la Resolución de 7 de septiembre de 2017 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), sólo 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. Tal y como señala el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas se refieren a la superficie ocupada por la edificación lo que debe entenderse en el sentido de que tiene que estar realmente ocupada, no meramente proyectada su ocupación. De otro modo, si la edificación no llegase a ejecutarse o se modificase a su terminación, el Registro publicaría una información errónea."

El artículo 9 LH si exige la representación gráfica georreferenciada de la finca cuando se produzca la segregación de la finca, y el artículo 202 LH cuando se produzca la edificación en la finca. Ninguna de estas circunstancias se ha producido en nuestro

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

supuesto particular, sino que, como decimos, simplemente se ha configurado un derecho de superficie susceptible de inscripción registral.

En el supuesto que nos ocupa, como ya hemos expuesto, la delimitación de la porción de las fincas registrales 5.087, 25.564, 15.881 y 3002 de Villena sobre las que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente determinada en el título con la incorporación de planos georreferenciados y un listado de coordenadas de las que resulta la ubicación indubitada de la porción de las fincas sobre la que se constituye el derecho, con pleno respeto al principio de especialidad registral. Así, dicho plano y la referida tabla de coordenadas utm forman parte instrumento público (cfr. Artículo 221 Reglamento Notarial), de modo que podrá el registrador trasladar su contenido a la inscripción en la medida de lo posible, en particular, en lo relativo al listado de coordenadas, de modo análogo a lo que sucede en las declaraciones de obra nueva, sin perjuicio de poder proceder a su tratamiento informático en la aplicación homologada para el tratamiento de representaciones gráficas o incluso el archivo de copia del plano en el legajo correspondiente.

A lo que cabe añadir que la Dirección General a la que nos dirigimos ya admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al caso que nos ocupa. Así, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 (reiterada en otras posteriores) afirmó que “la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiendo, procedimiento que, respetando las exigencias del sistema, pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al Registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos”.

En el caso que nos ocupa, insistimos, la grafía de los planos resulta determinada por el listado de coordenadas que los acompañan.

Y por lo que se refiere a la necesidad de aportar la previa georreferenciación de la Finca como se exige por la Registradora cuya calificación recurrimos, en primer lugar cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parque eólicos puede equiparase a la existencia de una parcelación, lo que justificaría -tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria- la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho.

Así, para que un determinado acto o negocio jurídico pueda equiparase a una parcelación de terrenos y provocar la aplicación de los mecanismos de defensa del ordenamiento jurídico para evitar la inscripción den [sic] el Registro de la Propiedad de divisiones que sean contrarias a lo establecido en la legislación reguladora del suelo, no basta la merca [sic] sospecha de que pudiera existir parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del actor o negocio jurídico en unca [sic] categoría que pudiera producir ese resultado. Al respecto, la doctrina del Centro Directivo al que nos dirigimos (Resolución de 10 de octubre de 2025 entre otras) afirma para el caso de venta de cuotas indivisas de fincas que su existencia no implica, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal ya que para ello es necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

En consecuencia, a la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística. Debiendo tenerse en

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobe que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y sobre todo no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio al uno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación conforme a la normativa autonómica aplicable que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

En consecuencia de todo lo expuesto, no encontrándose la constitución del derecho de superficie entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sólo será exigible cuando existan duda de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho de superficie se ubique efectivamente en la finca registral.

Sin embargo, la Sra. Registradora en la calificación recurrida no ha explicitado de ningún modo las dudas sobre si la porción georreferenciada de las fincas registrales 5.087, 25.564, 15.881 y 3002 de Villena pueda extralimitarse de las mismas. Resultando absolutamente necesaria dicha motivación, y que la misma se realice de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación.

En estos términos se manifestó la Dirección General de Seguridad Jurídica Fe Pública a la que nos dirigimos en supuesto idéntico al que nos ocupa en Resolución de fecha 8 de octubre de 2021. Concluyendo la misma:

“6. En el caso de este expediente es cierto que existe una falta de correspondencia entre la superficie de la finca registral y la de la parcela a la que se refiere la certificación catastral, lo cual se pone de manifiesto por el registrador en la nota de calificación.

Sin embargo, el registrador no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de la finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de la falta de concordancia superficial de la finca registral con la parcela catastral.

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al Registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Por tanto, no estando justificadas tales dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto y el recurso debe estimarse”.

Por tanto, no estando justificadas en este caso por la Sra. Registradora tales dudas, entendemos que la calificación no puede mantenerse, debiendo acordarse la inscripción del derecho de superficie en los términos fijados en la Escritura de derecho de superficie, esto es, sobre la parte de las Fincas Registrales 5.087, 25.564, 15.881 y 3002 de Villena determinada por las coordenadas utm incorporadas a dicha Escritura.

Por todo lo expuesto,

Solicito, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra el acuerdo de calificación negativa de fecha 6 de febrero de 2025 de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villena, notificada a esta parte con fecha 10 de febrero de 2025, a practicar la inscripción de la escritura de Constitución de Derecho Real de Superficie otorgado con fecha 23 de octubre de 2024 ante el Notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, bajo el número 2.337 de orden de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura».

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

IV

La registradora de la Propiedad en su informe señalaba que mantenía la calificación por existir dudas de identidad en cuanto a la delimitación del derecho de superficie. En cuanto a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576 se constituía el derecho sobre la totalidad de las mismas, las cuales contaban con una superficie inscrita de 10.272, 8.560 y 4.280 metros cuadrados, respectivamente, afirmándose en el título calificado que formaban parte de la parcela 37 del polígono 28, sin que constase incorporada la citada referencia catastral en ninguno de sus historiales. La citada parcela 37 del polígono 28 contaba con una superficie, según Catastro, de 289.019 metros cuadrados, constituyéndose el derecho sobre una superficie de 279.719 metros cuadrados, que se correspondía, según el plano georreferenciado incorporado al título con las tres registrales citadas y, además, con la registral 3.002, con una cabida inscrita de 243.476, que se correspondía con la parcela 35 del polígono 28 y parcialmente con la ya citada parcela 37 del mismo polígono. La parcela 35 del polígono 28 tenía una superficie, según Catastro, de 95.919 metros cuadrados. De ello colegía la registradora que la registral 3.002, en la parte que se correspondía con la parcela 37 del polígono 28 tenía una superficie de 147.557 metros cuadrados. No se extendía el derecho de superficie a las edificaciones existentes sobre la finca. Del plano georreferenciado incorporado al título resultaba que se constituía el derecho de superficie sobre 279.719 metros cuadrados en la parcela 37 y 95.919 metros cuadrados en la parcela 35. De la total superficie de la parcela 37, descontados los 23.112 metros cuadrados correspondientes a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, restarían gravados con el derecho de superficie 256.607 metros cuadrados, de los cuáles habría que detraer la suma de 95.919 metros cuadrados que se correspondían con la parcela 35 del polígono 28, lo cual arrojaba una superficie de 147.557 metros cuadrados. Tal diferencia determinaba, como a juicio de la registradora manifestado en su informe, o la posible invasión de fincas colindantes o la existencia de un exceso de cabida en alguna de las fincas; al no constar inscritas las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones existentes, tampoco podía venirse en conocimiento de si el derecho de superficie se extendía también sobre las mismas. Además, al corresponder la parcela 37 del polígono 28 con cuatro fincas registrales, debían determinarse de manera independiente las coordenadas a las que se extendía el derecho constituido de manera independiente para cada una de las fincas.

Y, en cuanto se refiere a las restantes fincas 5.087, 15.881 y 25.564, el derecho se constituía sobre una porción de las mismas delimitadas por los planos georreferenciados incorporados al título. La registral 5.087 tenía una superficie de 85.600 metros cuadrados; la finca 25.564 una cabida inscrita de 19.596 metros cuadrados, y la registral 15.881 contaba con una cabida inscrita de 60.395 metros cuadrados, sumando todas ellas una superficie inscrita de 165.591 metros cuadrados. Según el título, se correspondía con la parcela 11 del polígono 28, la cual tenía una superficie catastral de 135.559 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una extensión de 63.771 metros cuadrados, según la delimitación contenida en el plano georreferenciado incorporado al título, entendiendo la registradora que, al tratarse de tres fincas registrales, debía determinarse de manera independiente las coordenadas a las que se extendía el derecho constituido de manera independiente para cada una de las fincas; señalaba, además, que por esta omisión, había dudas en cuanto a la posible invasión de dominio público, ya que las tres son colindantes eran caminos, ramblas y cabezos. Y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de febrero de 2001, 19 de septiembre de 2002, 10 de octubre de 2005, 7 de agosto de 2006, 24 de septiembre de 2010, 29 de febrero, 2 de marzo, 7 de junio, 16 de julio, 18 de octubre y 12 de

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

noviembre de 2012, 21 de enero de 2014, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 y 12 de julio, 28 de septiembre y 3 de noviembre de 2016, 3 de abril de 2017 y 4 de enero, 1 de marzo y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2022, 1 de marzo de 2023 y 21 de febrero de 2024.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 23 de octubre de 2024, ante el notario de Villena, don Enrique Sacristán Crisanti, protocolo número 2.337, que fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Villena el mismo día del otorgamiento, causando el asiento de presentación número 1.598 del Diario 2024, acompañado de escritura de ratificación otorgada el día 11 de noviembre de 2024 ante la notaria de Alcázar de San Juan, doña Alicia Ortega Lanzarot, y un acta de subsanación de fecha 9 de enero de 2025, se solicita la inscripción del derecho de superficie que se constituye sobre las registrales 4.411, 13.245, 23.406, 23.407, 25.558, 25.563, 25.565, 25.566, 25.567, 25.575 y 25.576 y sobre parte de las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564, según resulta del título, incorporándose planos georreferenciados de las concretas porciones

La registradora suspende la inscripción del derecho de superficie que se constituye sobre las registrales 25.558, 25.575 y 25.576 y sobre parte de las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564 por recaer el mismo sobre una porción de las referidas fincas, que se identifican con referencia a una parcela catastral, pero sin establecerse identidad con las fincas registrales, entendiendo que es precisa la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma para poder determinar que las porciones de finca sobre las que se constituye el derecho y que se identifican mediante un plano georreferenciado incorporado al título se ubican efectivamente sobre la cada una de las fincas registrales gravadas con el derecho de superficie.

El recurrente sostiene, en síntesis, en cuanto a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576 que el derecho se constituye sobre la totalidad de las fincas registrales, sin que esto quede desvirtuado por su correspondencia parcial con la parcela 37 del polígono 28; y en cuanto a las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564, que la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie está perfectamente identificada en virtud del plano georreferenciado que se incorpora al título; que en nuestro ordenamiento es posible constituir un derecho sobre parte de finca sin necesidad de proceder a la previa segregación de aquélla; que los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria exigen el primero la inscripción de la representación gráfica cuando se produzca la segregación de la finca y el segundo la constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación cuando la misma se haya ejecutado y ninguna de estas circunstancias concurren en el supuesto de hecho; entiende que la constitución de un derecho de superficie no puede equipararse a un supuesto de parcelación, en que sí sería exigible la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y, finalmente, que las dudas manifestadas por la registradora no se expresan de manera clara y suficiente en la nota de calificación, de tal forma que no se ha podido conocer con claridad cuáles son los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa su calificación.

2. En primer lugar, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo sobre la posibilidad de constituir un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, así como la delimitación de la porción sobre la que recae el derecho.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2019, afirmó que «tiene declarado este Centro Directivo (Resoluciones de 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002 y 16 de junio de 2012, entre otras) que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptibles de aprovechamiento independiente de un inmueble y que lo anterior no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce -reales o personales- concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (vid. artículos 469, 517, 523 y siguientes, 545, 553, 564 y 1582 del Código

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

Civil y 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinada (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (vid. artículos 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)».

Y añade en su fundamento jurídico tercero que «en cuanto a la necesidad de georreferenciación obligatoria del derecho de superficie debe también estimarse el recurso, pues esto sólo es obligatorio para determinados supuestos, como ocurrirá en el caso de la segregación de la finca (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria) que como vemos no es exigible en este momento».

3. En el caso que nos ocupa el derecho de superficie se constituye íntegramente sobre tres fincas registrales (25.558, 25.575 y 25.576) y sobre parte de las registrales 3.002, 5.087, 15.881 y 25.564. Las tres primeras, junto con la registral 3.002 forman parte de la parcela 37 del polígono 28. Y las tres restantes se corresponden con la parcela 11 del mismo polígono. La delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra determinada en el título con la incorporación de plano georreferenciado y un listado de coordenadas de los que resulta la ubicación de la porción sobre la que se constituye el derecho, si bien, referido a la totalidad de las parcelas catastrales citadas, dada la correspondencia parcial de las referidas fincas en la forma que se ha expuesto. En principio, ello se haría con pleno respeto al principio de especialidad registral, bastando la constancia del mero listado de coordenadas, sin necesidad de ser aportada tal georreferenciación en un concreto formato GML ni que la misma venga suscrita por técnico; dicho plano georreferenciado parte del título público presentado a inscripción, cumpliendo, por tanto, con las exigencias del principio de titulación pública.

Esta Dirección General ya ha admitido en reiteradas ocasiones la aportación de plano complementario o auxiliar a los efectos de determinar las servidumbres, doctrina perfectamente trasladable al caso que nos ocupa. Así, la Resolución de 19 de septiembre de 2002 (reiterada en otras posteriores) afirmó que «la evidente dificultad que en ocasiones plantea la descripción de ciertas servidumbres, como ocurre con los caminos por los que haya de ejercitarse la de paso, y su más fácil expresión gráfica en un plano, ha de permitir que en la inscripción a practicar se recojan los elementos esenciales del derecho y la misma se complemente en cuanto a los detalles a través de un plano cuya copia se archive en el Registro y al que se remita el asiento, procedimiento que, respetando las exigencias del sistema, pudiera servir a una mejor inteligencia de la publicidad que aquél brinde sobre el contenido y extensión de las servidumbres, pero no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios ni imponer al Registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos».

4. La registradora, en su calificación, objeta que al constituirse el derecho de superficie íntegramente sobre las registrales 25.558, 25.575 y 25.576 que junto con la finca 3.002 se corresponden con la parcela 37 del polígono 28 (ésta también se corresponde con la parcela 35 del señalado polígono), y sobre parte de las registrales 5.087, 15.881 y 25.564, que se corresponden con la parcela 11 del citado polígono 28, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la citada finca, porque el plano georreferenciado que se aporta está referido a una parcela catastral cuya identidad o correspondencia con la respectiva finca registral no puede establecerse.

5. El recurrente, en su escrito de recurso, señala, en cuanto a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, que las mismas se describen en el título conforme a su descripción registral y que el hecho de que se indique que las mismas forman parte de la parcela 37 del polígono 28 no desvirtúa el hecho de que el derecho de superficie se constituya sobre la totalidad de las meritadas fincas.

En cuanto a tal extremo, la calificación no puede mantenerse. El derecho de superficie se constituye sobre la totalidad de las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, con

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

independencia de su correspondencia o falta de correspondencia con determinada parcela catastral.

Como señala la registradora en su informe, tales fincas no tienen incorporada su referencia catastral y que la manifestación de correspondencia que se efectúa en el título no puede determinar por sí sola la incorporación de la referencia catastral si el registrador no aprecia tal correspondencia. En este sentido, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en Resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales.

La falta de incorporación de la referencia en el caso del título calificado es lógica, porque no puede hacerse constar una sola referencia catastral que se corresponde con cuatro fincas registrales, lo que implica que es necesaria una agrupación previa de todas las fincas con la parcela catastral, o acompañar las correspondientes georreferenciaciones alternativas de cada una de esas fincas para proceder a modificar y coordinar el Catastro con el Registro.

Sin embargo, ello no puede constituir un obstáculo para la inscripción del derecho de superficie constituido en el título, pues la falta de incorporación de la referencia catastral, el no poder apreciarse la correspondencia de la finca con determinada parcela o, como en este caso, que las coordenadas que delimitan la porción de territorio sobre la que se constituye el derecho de superficie no vengan definidas para cada una de las registrales de manera independiente, sino agrupadas y en relación con la parcela catastral con la que se afirman corresponder las fincas sobre las que se constituye el derecho, no puede provocar un cierre del Registro a estos efectos.

El artículo 44 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone que: «1. La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad. 2. La falta de aportación de la referencia catastral: a) No suspenderá la tramitación del procedimiento ni impedirá su resolución. b) No impedirá que los notarios autoricen el documento ni afectará a su eficacia o a la del hecho, acto o negocio que contenga. 3. La no constancia de la referencia catastral en los documentos inscribibles o su falta de aportación no impedirá la práctica de los asientos correspondientes en el Registro de la Propiedad, conforme a la legislación hipotecaria».

La claridad con la que se pronuncia esta disposición no deja lugar a interpretación alguna sobre la posibilidad de inscribir el documento aunque no se haya aportado documento acreditativo de la referencia catastral, circunstancia esta que en ningún caso puede considerarse defecto que impida la inscripción, como ya ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General (cfr. Resolución 7 de agosto de 2006). Como tampoco puede constituir un obstáculo que para determinar la porción de finca sobre la que se

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

constituye el derecho se utilice un plano georreferenciado en relación a una parcela catastral cuya correspondencia con varias registrales se afirma, pues, de no aportarse el referido plano y constituyéndose el derecho sobre la totalidad de las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, incluso no sería necesario aportar plano georreferenciado alguno que indicara sobre qué porción de finca se constituye el referido derecho, pues en el título se expone de modo claro que se hace sobre la totalidad de las meritadas fincas.

6. En cuanto a la registral 3.002, manifiesta la registradora en su informe que la misma tiene una extensión superficial de 243.467 metros cuadrados, resultando del Registro que está formada por parte de la parcela 37 y por la parcela 35 del polígono 28. Esta última tiene una superficie, según Catastro, de 95.919 metros cuadrados. De tales circunstancias fácticas deduce que la porción de la citada finca que se correspondería con la parcela 37 del polígono 28 debe tener una superficie de 147.557 metros cuadrados, la cual es sensiblemente inferior a la superficie que resulta del plano georreferenciado referida a la porción de la citada parcela sobre la que se constituye el derecho, que resulta ser de 256.607 metros cuadrados (descontando de los 279.719 metros cuadrados iniciales que resultan del plano georreferenciado la superficie de 23.112 metros cuadrados que suman la superficie de las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, cuya correspondencia con la parcela 37 se afirma en el título).

De estos datos de hecho, es evidente que resulta contradictorio con la descripción literaria de la finca que el derecho de superficie se constituya sobre una porción de territorio mayor que la que se encuentra comprendida dentro de los linderos de la finca que contienen la extensión superficial consignada en el Registro.

Como ha afirmado este Centro Directivo uno de los principios fundamentales del sistema registral es el de folio real, según el cual el Registro se lleva por fincas abriendo a cada una el número registral correspondiente (cfr. artículos 8.1.º y 243 de la Ley Hipotecaria), lo que exige su plena identificación y descripción (cfr. Resolución de 7 de junio de 2012). Por tanto, constando en el Registro la extensión superficial de una finca y cuando a juicio del registrador no queda acreditada la correspondencia de la finca con la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título (cfr. Resoluciones de 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012 y 21 de enero de 2014), el intento de constituir el derecho de superficie sobre una porción de territorio superior a la consignada en la descripción literaria de la finca sobre la que se constituye supondría el intento de aplicar el folio de la finca a una porción de territorio colindante a la misma no comprendida en el referido folio, además de implicar una extralimitación de la futura edificación ejecutada en ejercicio del derecho constituido, que es precisamente lo que se quiere evitar mediante la incorporación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación en las declaraciones de obra nueva, conforme a lo indicado en los anteriores fundamentos.

7. Finalmente, por lo que se refiere a las registrales 5.087, 15.881 y 25.564 (con una extensión superficial de 85.600, 60.395 y 19.596 metros cuadrados, respectivamente, y una cabida conjunta de 165.591 metros cuadrados), sin que conste incorporada su referencia catastral, si bien en el título se afirma su correspondencia con la parcela 11 del polígono 28 (con una superficie, según Catastro, de 135.559 metros cuadrados), constituyéndose el derecho de superficie sobre una porción de 63.771 metros cuadrados, que son los delimitados por el plano georreferenciado incorporado al título, el cual viene referido a la citada parcela 11 del polígono 28, pero sin hacerlo de forma individualizada respecto de cada una de las fincas objeto del derecho constituido. Entiende la registradora, en su informe, que deben determinarse las coordenadas que delimitan el derecho de superficie en la parte correspondiente a cada una de las fincas registrales.

Manifiesta el recurrente que no estamos en este supuesto ante un caso de inscripción obligatoria de representación gráfica georreferenciada de los contemplados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Efectivamente, cabe recordar la doctrina de las Resoluciones de 16 de junio de 2012 en las que se analizó si la constitución del derecho de superficie sobre parte de fincas rústicas para la instalación de parques eólicos puede equipararse a la existencia de una parcelación, lo que justificaría -tras la entrada en vigor

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y al amparo del artículo 9 de la Ley Hipotecaria- la inscripción preceptiva de la representación gráfica de la finca y de las porciones en las que se constituye el derecho.

Al respecto tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 12 de julio de 2010 y 2 de marzo de 2012) que el concepto de parcelación ha trascendido la estricta división material de fincas o terrenos para alcanzar la división ideal del derecho y del aprovechamiento, y en general todos aquellos supuestos en que manteniéndose formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en la titularidad o goce, ya sea en régimen de indivisión, de propiedad horizontal, de vinculación a participaciones en sociedades, o de cualquier otro modo en que se pretenda alcanzar los mismos objetivos y en general siempre que pudiere surgir una «duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población» (artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Ahora bien, para que un determinado acto o negocio jurídico pueda equipararse a una parcelación de terrenos y provocar la aplicación de los mecanismos de defensa del ordenamiento jurídico para evitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de divisiones que sean contrarias a lo establecido en la legislación reguladora del suelo, no basta la mera sospecha de que pudiera existir una parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del acto o negocio jurídico en una categoría que pudiera producir ese resultado. Al respecto, la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resolución de 10 de octubre de 2005, entre otras) afirma para el caso de venta de cuotas indivisas de fincas que su existencia no implica, por sí sola, la afirmación de que exista tal parcelación ilegal ya que para ello es necesario bien que, junto con la venta de participación indivisa se atribuya el uso exclusivo de un espacio determinado susceptible de constituir finca independiente (cfr. Resolución de 12 de febrero de 2001), bien que exista algún otro elemento de juicio que, unido a la venta de la participación, pueda llevar a la conclusión de la existencia de la repetida parcelación.

A la luz de esta doctrina no puede afirmarse que estemos en presencia de un negocio equiparable al de parcelación urbanística si se tiene en cuenta que la constitución de un derecho de superficie en los términos expresados, aunque implique una división del aprovechamiento de las fincas sobre que se constituye, carece de carácter permanente pues viene determinado por la duración temporal del derecho. Y, sobre todo, no existe actividad de urbanización o edificación ni indicio alguno que permita afirmar que puede generarse un núcleo de población, supuesto que requeriría la exigencia de una licencia de parcelación, conforme a la normativa autonómica aplicable, y que legitimaría la actuación del registrador de exigir su acreditación para la práctica de la inscripción solicitada.

8. Rechazada la posibilidad de que en la escritura objeto de presentación se contenga un negocio asimilado al de parcelación de terrenos, en cuanto a la exigencia de previa georreferenciación de la parcela procede aquí reiterar la doctrina consolidada de esta Dirección General para los supuestos de declaración de obra nueva, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que es aplicable de forma análoga a este caso de constitución de un derecho sobre parte de finca delimitada por un listado de coordenadas.

No encontrándose la constitución del derecho de superficie entre los supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica previstos en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, esta previa georreferenciación solamente será exigible cuando existan dudas de que la porción de finca delimitada con coordenadas sobre la que recae el derecho se ubique efectivamente en la finca registral.

Según afirma la doctrina de este Centro Directivo para la inscripción de obras nuevas, la razón de dicha exigencia estriba en que el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que la porción delimitada 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

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

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.

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 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.

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.

La circunstancia de ubicarse las coordenadas aportadas en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si las mismas pueden extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, tal y como se puso de manifiesto por esta Dirección General en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 y reiterada en otras posteriores como la de 4 de enero de 2019.

La expresión de las coordenadas de la porción de finca ocupada conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, tal y como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, en tales supuestos resultan justificadas las dudas sobre si dicha ubicación excede efectivamente de la finca registral.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

Sentado lo anterior, resulta evidente que no puede determinarse a qué concreta porción de cada una de las tres registrales citadas (5.087, 15.881 y 25.564) se extiende del derecho de superficie constituido, siendo exigible que, al menos, se expresen las coordenadas de las porciones de fincas sobre las que se constituye el referido derecho de manera independiente para cada una de las fincas a las que se extiende, pues sólo de este modo podrá determinarse qué concreta porción de cada finca está sujeta al referido derecho, pudiendo ser exigida la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las mismas fincas en caso de existencia de dudas de que la futura edificación se extralimite o supere los límites de las fincas, según la descripción que de las mismas se hace en sus respectivos historiales registrales.

9. En el caso de este expediente, la registradora no ha explicitado en su calificación las dudas de que la porción georreferenciada de finca pueda extralimitarse de la finca registral, más allá de que el plano georreferenciado incorporado al título se hace en referencia a la parcela catastral cuya correspondencia se afirma con la finca registral, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre ésta y aquélla.

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Sin embargo, las razones y motivos que justifican las dudas de identidad manifestadas por la registradora son señaladas en el informe emitido en defensa de la nota de calificación. A este respecto, debe recordarse que como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 24 de septiembre de 2020, las «consideraciones realizadas en el informe no pueden ser tenidas en cuenta. En primer lugar, la nota de calificación omite toda la motivación» que luego sí se contiene en el informe exponiendo los motivos que llevaron al registrador a la conclusión expresada en su nota de calificación. «Circunstancias todas estas que se omiten en la calificación y que el interesado no ha tenido ocasión de conocer para formular su recurso». Y «es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero y 3 de abril de 2017)».

10. No obstante, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2023, este Centro Directivo, ya «en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse “atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida” y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa “pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribilidad del documento calificado”.

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que “la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior”».

11. Por tanto, teniendo en cuenta lo dispuesto en los fundamentos precedentes, debe afirmarse la inscribilidad del documento en cuanto a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576 y entender que no procede su inscripción en cuanto a la registral 3.002, sin perjuicio de la posibilidad de lograr su inscripción previa rectificación de la descripción literaria de la extensión superficial de la finca y simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada a través de los procedimientos regulados en los artículos 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria, así como respecto de las fincas 5.087, 15.881 y 25.564, siendo necesario respecto de éstas que se identifiquen, de manera separada para cada una de ellas, la porción concreta de finca sobre la que se constituye el derecho mediante la aportación de sus coordenadas georreferenciadas, sin perjuicio de la posibilidad de exigir la inscripción de sus respectivas representaciones gráficas en caso de existir dudas de que la futura edificación se extralimite o rebase los límites de cada una de las fincas.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a las registrales 25.558, 25.575 y 25.576, y declarar no inscribible el documento en cuanto a las restantes fincas, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es

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, 3 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2025-13386
Verificable en https://www.boe.es