

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**13507** *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 2.331 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 la totalidad de las fincas registrales número 8.857, 9.845, 15.454 y 25.823 y sobre parte de las registrales número 3.952, 5.640 y 52.436 del Registro de la Propiedad de Villena, según resultaba del título, acompañándose plano georreferenciado de la porción de estas últimas sobre las que se constituía el referido derecho.

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 2331/2024 del/la Notario de Villena, Don Enrique Sacristán Crisanti, presentado en este Registro de la Propiedad por vía telemática, bajo el asiento 1594 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 la finca 8857 de Villena, =Código Registral Único: 03017000311682=, inscripción 14.ª; finca 5640 de Villena, =Código Registral Único: 03017000299119=, inscripción 18.ª; finca 15454 de Villena, =Código Registral Único: 03017000338047=, inscripción 13.ª; finca 9845 de Villena, =Código Registral Único: 03017000316274=, inscripción 16.ª; a cuyo margen he extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años.

Certifico que se ha consultado el Registro Público Concursal, del que resulta que no se encuentra declarado en concurso ninguno de los intervinientes en el precedente documento.

En cuanto a las fincas 3952, 25823 y 52436 se suspende la inscripción del derecho de superficie 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 diez 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 14 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: 1.594 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 2.331 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 2,331 de orden de su protocolo (Asiento n.º: 1.594 Diario: 2024), en virtud de la cual los comparecientes, Don F. D. J. y doña C. J. G. 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:

“En cuanto a las incas 3.952, 25.823 52.436 se suspende la inscripción del derecho de superficie 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 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 precisa 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 la finca 25.823, porque entiende la misma que el derecho no se constituye sobre la totalidad de la misma.

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 8.857, 15.454, 9.845, 25.823’ y, sobre parte de las fincas registrales números 5.640, 3.952 y 52.436 que quedan delimitadas con los planos de coordenadas UTM que me entregan e incorporo a esta matriz”.

Y en la Estipulación primera.–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 las fincas reseñadas”.

Así, se otorga el derecho por la parte propietaria sobre la totalidad de superficie registral las fincas 25.823, que es descrita en la Escritura (finca número 6), identificándose la misma conforme a su descripción registral según se puede comprobar en la nota simple que se incorpora a la Escritura.

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 la Finca Registral 25.823,

Segundo.—En cuanto a las Fincas Registrales 3.952 y 52.436, efectivamente, como se recoge en la Calificación que recurrimos, se constituye el derecho sobre parte 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 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 3.952 y 52.436 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 equipararse 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 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 parcelación ilegal ni tampoco la subsunción del actor o negocio jurídico en una [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 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 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 dudas 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 3.952 y 52.436 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 3.952 y 52.436 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 10 de febrero de 2025 de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villena, notificada a esta parte con fecha 14 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 2.331 de orden de su protocolo y, tras los trámites legales oportunos, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción de la referida escritura».

#### IV

La registradora de la Propiedad en su informe señalaba, respecto de la registral finca registral número 25.823, que constituyéndose el derecho sobre la totalidad de la finca, se procedía al despacho del documento y, en cuanto a las registrales 3.952 y 52.436 mantenía la calificación por existir dudas de identidad en cuanto a la delimitación del derecho de superficie, que se llevaba a efecto en un plano referido a la parcela catastral, ampliando los argumentos que sostenía para fundamentar las dudas de identidad alegadas. En concreto, respecto de la registral 52.436, advertía que del contraste de las

superficies arrojadas por el plano georreferenciado incorporado resultaba que el derecho se constituía sobre una superficie que casi duplicaba la extensión de la propia finca sobre la que se constituía, añadía la existencia de un lindero destinado a camino, con la consiguiente posibilidad de su invasión; y, respecto de la finca 3.952, las coordenadas de delimitación de la porción sobre la que se constituía el derecho ocupaban casi la totalidad de la finca, las parcelas cuya correspondencia se afirmaban con la finca se encontraban divididas por un camino, que no aparecía en la descripción registral, sin que constase incorporada la referencia catastral de la finca y teniendo unos linderos indeterminados, lo que le llevaba a la duda de si la porción sobre la que se constituía el derecho se extralimitaba respecto de la finca sobre la que se constituía desde el punto de vista espacial o geométrico, elevando 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, 24 de septiembre de 2010, 29 de febrero, 2 de marzo, 7 de junio, 16 de julio, 18 de octubre y 12 de noviembre de 2012, 21 de enero de 2014, 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 y 12 de julio y 28 de septiembre 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 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 2.331, que fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Villena el mismo día del otorgamiento, 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 enero de 2025, aportándose copia autorizada de la misma el siguiente día 3 de diciembre de 2024, causando el asiento de presentación número 1.594 del Diario 2024, se solicita la inscripción del derecho de superficie que se constituye sobre la totalidad de las registrales 8.857, 9.845, 15.454 y 25.823 y sobre parte de las registrales 3.952, 5.640 y 52.436, según resulta del título, acompañándose plano georreferenciado de la porción de estas últimas sobre las que se constituye el referido derecho.

La registradora suspende la inscripción del derecho de superficie constituido sobre las registrales 3.952, 25.823 y 52.436 por recaer el mismo sobre una porción de las referidas fincas, que se identifican con referencia a unas parcelas catastrales, pero sin establecerse identidad con las fincas registrales, entendiéndose que es precisa la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las mismas 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 las fincas registrales gravadas con el derecho de superficie. La registradora, en su informe, señala que el derecho de superficie se constituye sobre la totalidad de la registral 25.823, revocando su calificación y procediendo al despacho del título en cuanto a ésta y mantiene su calificación en lo que respecta a las registrales 3.952 y 52.436.

El recurrente sostiene, en síntesis, que las porciones de finca sobre las que se constituye el derecho de superficie están perfectamente identificadas en virtud de los planos georreferenciados que se incorporan al título; que es posible la constitución de un derecho de superficie sobre parte de una finca registral, delimitando la porción sobre la recae el referido derecho, sin necesidad de proceder a la previa segregación de la misma, según doctrina emanada de este Centro Directivo; 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 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 la delimitación de la porción de finca sobre la que se constituye el derecho de superficie se encuentra claramente 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, 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.

En nuestro caso, el propietario de la finca, concedente del derecho de superficie, ha delimitado la porción de la finca sobre la que se constituye el derecho mediante un listado de coordenadas y plano georreferenciado, que forma 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 sobre parte de las registrales 3.952 y 52.436, debe procederse previamente a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las citadas fincas, porque el plano georreferenciado que se aporta está referido a unas parcelas catastrales cuya identidad o correspondencia con las respectivas fincas registrales no puede establecerse.

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 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» (cfr. 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.

5. 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 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.

6. 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 las parcelas catastrales cuya correspondencia se afirma con las fincas registrales, pero sin que pueda establecerse la necesaria identidad entre éstas y aquéllas.

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)».

7. 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 inscribibilidad 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”».

8. En base a lo anterior, debemos señalar, en cuanto a la registral 3.952, que la misma consta con una cabida inscrita de 140.367 metros cuadrados, constituyéndose el derecho de superficie sobre una porción de la misma de 111.659 metros cuadrados, que se corresponden, según el plano georreferenciado que se incorpora al título, íntegramente con la parcela 70 del polígono 22 y parcialmente con la parcela 63 del mismo polígono, hallándose separadas ambas parcelas por un camino, según resulta de la cartografía catastral. Es preciso advertir que en el historial registral no consta incorporada la referencia catastral y que con independencia de que en la descripción literaria de la finca no conste que la misma se halla atravesada por un camino, como señala la registradora en su informe, el mismo es plenamente respetado por la delimitación que del derecho de superficie se realiza en el plano protocolizado.

No existiendo invasión demanial, por salvaguardar el camino las coordenadas que constan en el plano incorporado al título ni excediendo la extensión sobre la que se

constituye el derecho de superficie la cabida inscrita de la finca, no se aprecian razones que permitan sostener las dudas de identidad manifestadas por la registradora, más allá de la circunstancia de no extenderse el derecho de superficie a la totalidad de la finca que, conforme a lo expuesto en los anteriores fundamentos, no puede justificar una negativa a la práctica de la inscripción solicitada.

9. Distinto tratamiento merece la constitución del derecho de superficie sobre la registral 52.436.

De la descripción literaria de la misma resulta que tiene una superficie inscrita de 10.224 metros cuadrados, indicándose que está constituida por la parcela 49 y parte de la parcela 15, ambas del polígono 28. Del plano georreferenciado incorporado al título resulta que el derecho se constituye sobre una extensión superficial de 19.747 metros cuadrados, abarcando la referida superficie la totalidad de la parcela 15 y la mayor parte de la parcela 49.

Es evidente que resulta contradictoria con la descripción literaria de la finca la indicación de que el derecho de superficie constituido abarca la totalidad de la parcela 15 del polígono 28, de tal manera que, como consecuencia de ello, el derecho de superficie se constituye 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 las parcelas catastrales 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 anterior fundamentos.

Por tanto, no estando justificadas las dudas, la calificación no puede mantenerse en este punto respecto de la registral 3.952 y el recurso debe estimarse; sin embargo, debe resolverse que no es inscribible el documento en cuanto a la registral 52.436, 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la finca 3.952, y desestimar el recurso respecto de la registral 52.436.

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.