

GEORREFERENCIACIÓN

- 1 **GEORREFERENCIACIÓN: OBRA NUEVA: aporta sus coordenadas pero FALTA GEORREFERENCIAR LA FINCA por el art 199 LH.**

Normativa y doctrina sobre necesaria aportación de coordenadas de la superficie ocupada por edificaciones

.- NORMA LEGAL:

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

.- RAZONES POR LAS QUE LA LEY EXIGE APORTAR LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN:

Como bien dice la DGRN “entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, **permitir que el registrador en su calificación compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa,** determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y **permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones (por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro), se incluya también esa información** tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.”

Afirma la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la **necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se**

extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral objeto de las operaciones registrales correspondientes.

.- FORMATO EN QUE HAN DE APORTARSE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN:

Dice la DGRN que “desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando **deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML** a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución” si bien, como también indica la DGRN, **el formato aportado deberá permitir su análisis geométrico espacial y adecuado tratamiento en aplicaciones gráficas a fin de “que el registrador en su calificación compruebe** si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa” y asimismo, “permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones (por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro), se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.”

.- NECESARIA COINCIDENCIA ENTRE LA SUPERFICIE LITERARIA Y LA QUE RESULTA DE LAS COORDENADAS

La RDGRN de 2 de noviembre de 2017 **confirma el defecto señalado por el registrador cuando no existe coincidencia entre la superficie de la edificación expresada en la descripción literaria en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas.**

.- PROCEDIMIENTO PARA INSCRIBIR LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACION Y LAS DE LA FINCA EN QUE SE DECLARA:

Dice la DGRN que “Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, **tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial** con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, **salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la**

edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado anteriormente.”

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

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

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

“El cumplimiento de la exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca. Pero **cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras**, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, (cfr. resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), **para que**, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, **el registrador pueda tener la certeza** de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, **es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique**, tal y como ya contempló este

centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

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.”

EN EL PRESENTE CASO, en el que la descripción registral de la finca es puramente literaria de manera que no permite ubicarla ni delimitarla sobre el territorio de manera indubitada, el registrador que suscribe no ha podido alcanzar la certeza, (ni podría alcanzarla sin más bajo su responsabilidad), de que la porción de suelo ocupada por la edificación que se declara “se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir”, sino que, al contrario, al existir duda fundada al respecto, **se estima preciso, como señala la DGRN, “que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique**, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.”

A tal efecto, el registrador estima que el procedimiento adecuado para ello es el regulado en el art 199 LH, dado que en el mismo se efectúan preceptivas notificaciones previas a colindantes, con posibilidad de que éstos efectúen alegaciones ante el registrador, y, en vista de todo ello, el registrador adopte la decisión que proceda. Como señala la DGRN “el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, evitando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. La notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos; en caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión.”

No obstante, **la propia DGRN ha sostenido que** “dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, **carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la**

representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.” En tales casos, la DGRN, en una particular interpretación del art 9 de la Ley Hipotecaria, sostiene la “posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento del art 199 LH” cumpliendo sólo determinados requisitos (entre ellos, que se trate de georreferenciación catastral cuya superficie no difiera en más del 10% de la inscrita) y efectuando notificaciones, no previas, sino posteriores a la inscripción.

El registrador que suscribe no considera ajustada a derecho la interpretación y proclamación de la DGRN según la cual el artículo 9 establece una vía de inscripción de georreferenciación de las fincas distinta y alternativa a la que se contiene en el artículo 199 LH, por lo siguiente:

Primera.- La interpretación de la DGRN vulnera el título VI de la Ley:

Es claro que los procedimientos para la concordancia entre el registro y la realidad física y jurídica extrarregistral están regulados en el título VI de la Ley, que contempla entre ellos el procedimiento del art 199 LH, mientras que es igualmente claro que el artículo 9 no regula procedimiento alguno, sino criterios generales y previsiones concretas, por lo que carece de sentido que la DGRN interprete que este artículo está dando cabida a un nuevo y peculiar procedimiento de georreferenciación alternativo a los contemplados en el título VI de la ley.

Segunda: En particular, vulnera el artículo 201.3, letra a:

Precisamente, la hipótesis que contempla la DGRN (aportar certificación catastral gráfica con una diferencia de superficie no superior al 10% de la inscrita) como premisa para llegar a su sorprendente conclusión (de que ello permite inscribir la georreferenciación de la finca sin notificaciones previas) es la misma hipótesis que ya se contempla en el artículo 201.3 letra a, conforme al cual, la única conclusión o efecto jurídico que ello puede producir es inscribir una rectificación de superficie (que habrá de ser notificada a posteriori a los titulares de fincas colindantes), pero no inscribir georreferenciación alguna, como afirma sin fundamento alguno la DGRN.

Tercera: Incluso vulnera el propio art 9 en los casos de georreferenciación potestativa:

Pretender aplicar esa doctrina de la DGRN (de que se puede inscribir directamente una georreferenciación catastral con diferencias de superficie no superiores al 10%, sin tramitar previamente el art 199 LH) a los casos de georreferenciación potestativa, vulnera abiertamente pues supondría dejar sin aplicación la previsión expresa del propio art 9 cuando tras permitir que la representación gráfica georreferenciada “podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica”, proclama de modo tajante e indubitado el requisito de que “en ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199”.

Además, incluso en el caso de que el registrador que suscribe compartiera jurídicamente (que no comparte), la particular interpretación de la DGRN de que el art 9 establece una vía alternativa que permite eludir la aplicación del procedimiento del art 199 LH, **EN EL PRESENTE CASO**, por las razones expuestas, (consistentes fundamentalmente en que tanto la finca en cuestión como sus colindantes constan registralmente con simples descripciones meramente literarias, pero sin datos geográficos que permitan ubicarlas y delimitarlas con precisión), **no concurre la premisa que la propia DGRN exige para poder prescindir de un procedimiento como el del art 199 LH** con notificaciones y alegaciones previas de posibles colindantes, (que es el de que “**de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno**”), pues no es posible tener la certeza a priori de que la georreferenciación cuya inscripción se pretende no afecte en modo alguno a ninguna finca colindante, sino que esa es precisamente la cuestión que ha de comprobarse, calificarse y finalmente decidirse a través del procedimiento del art 199 LH, por lo que, existiendo dudas fundadas al respecto, se hace precisa la tramitación previa de dicho procedimiento.

EN PARTICULAR: se han localizado como posibles fincas registrales presuntamente colindantes y potencialmente afectadas por la georreferenciación que se pretende inscribir, y a cuyos titulares se hace preciso notificar con carácter previo conforme al art 199 LH para evitar su indefensión, las siguientes:

xxx .- La finca matriz, que es la registral xxx, de la cual procede por segregación/división la que es objeto de la presente calificación.

xxx .- Las restantes fincas segregadas/divididas de esa misma matriz.

xxx .- Las fincas xxx, porque en su historial registral consta asignada como referencia catastral la de un inmueble catastral colindante con el que es objeto de la presente calificación.

xxx.- Las fincas xxx, porque aunque de su descripción literaria no se puede deducir cuál sea su concreta ubicación y delimitación geográfica, sus titulares registrales son coincidentes con los titulares catastrales de inmuebles colindantes, por lo que existen dudas fundadas y posibilidad razonable de que pudiera tratarse de fincas colindantes potencialmente afectadas.

xxx.- Y además, por lindar la finca con el dominio público viario, se hace preciso notificar también a la administración pública titular de dicho dominio público, incluso no inscrito, por si pudiera resultar afectado por la georreferenciación pretendida, aunque fuera en parte,

2 GEORREFERENCIACION: OBRA NUEVA: falta aportar coordenadas de superficie ocupada y ser objeto de calificación.

Normativa y doctrina sobre necesaria aportación de coordenadas de la superficie ocupada por edificaciones

.- NORMA LEGAL:

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que “La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

.- RAZONES POR LAS QUE LA LEY EXIGE APORTAR LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN:

Como bien dice la DGRN “entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, **permitir que el registrador en su calificación compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa,** determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística; y **permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones (por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro), se incluya también esa información** tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.”

Afirma la RDGRN de 10 de abril de 2018 que, si bien las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación no suponen un supuesto de representación gráfica de la finca, es evidente que los efectos anudados a su constancia tabular y a su posterior comunicación al Catastro en cumplimiento de la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015 llevan consigo la **necesidad de que el ámbito de calificación registral en los supuestos de declaración de obra nueva se extienda también a la efectiva ubicación de la edificación declarada sobre la concreta finca registral** objeto de las operaciones registrales correspondientes.

.- FORMATO EN QUE HAN DE APORTARSE LAS COORDENADAS DE LA SUPERFICIE OCUPADA POR LA EDIFICACIÓN:

Dice la DGRN que “desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando **deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML** a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución” si bien, como también indica la DGRN, **el formato aportado deberá permitir su análisis geométrico espacial y adecuado tratamiento en aplicaciones gráficas a fin de “que el registrador en su calificación compruebe** si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa” y asimismo, “permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones (por ejemplo, Ayuntamiento, Comunidad Autónoma o Catastro), se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.”

.- NECESARIA COINCIDENCIA ENTRE LA SUPERFICIE LITERARIA Y LA QUE RESULTA DE LAS COORDENADAS

La RDGRN de 2 de noviembre de 2017 **confirma el defecto señalado por el registrador cuando no existe coincidencia entre la superficie de la edificación expresada en la descripción literaria en el título y la que resulta de las coordenadas aportadas.**

OBSERVACIONES:

Cuando se subsane el defecto de falta de aportación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación, y a la vista de las concretas coordenadas que se aporten se calificará si procede su inscripción directa por existir certeza de que se ubican dentro de la finca en cuestión, o si se precisa la previa inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que supuestamente se ubican, para poder efectuar la necesaria comparación geométrica, y, cuál sea, en su caso, el procedimiento adecuado para inscribir la georreferenciación de la finca.