



Sra. D.ª Aurora María Barranco Aguayo
Registradora de la Propiedad
C/ Zambra nº 45-45 – 1º
23100 Mancha Real (Jaén)

En el recurso interpuesto por don Antonio Roberto García García, notario de Jaén, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Mancha Real, doña Aurora María Barranco Aguayo, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva en construcción, porque no se aportan las coordenadas de georreferenciación de la superficie de la finca ocupada por la edificación.

HECHOS

I

Mediante escritura pública otorgada el día 21 de diciembre de 2022 por el notario de Jaén, don Antonio Roberto García García, con el número 2.235 de protocolo, los titulares registrales por mitad y en proindiviso de la finca registral número 11.762 de Pegalajar, don F. O. P. y doña A. I. G. P., declaraban una obra nueva en construcción sobre la misma.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2299

Asiento de presentación: 572 del Diario 145

		Código Seguro de verificación:	PF : 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	1/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



Presentado: veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós

Presentante: M. G., A.

Naturaleza: escritura pública

Objeto: declaración de obra nueva

Número de protocolo: 2235/2022.

Notario autorizante: Antonio Roberto García García

El Registrador de la Propiedad que suscribe, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, ha dictado la siguiente nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:



Hechos:

1º.-) El documento calificado, otorgado en Jaén, ante el Notario Don Antonio Roberto García García, el día 21/12/2022, bajo el número 2235/2022 de protocolo, que tuvo entrada en este Registro el día 21/12/2022, a las 13:17:43, con número de entrada 2299, y que motivó el Asiento 572 del Diario 145, presentado por Don/ña M. G., A.

Como notas marginales del Libro diario constan las siguientes:

Presentado el documento a que hace referencia el asiento adjunto, telemáticamente, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y 107 de su Reglamento, queda aplazada la calificación y despacho del mismo por no estar acreditado el pago del impuesto, o la exención, no sujeción o prescripción, mediante la presentación ante la Administración Tributaria Competente. Mancha Real, veintiuno de diciembre del año dos mil veintidós.

Acreditado el pago del Impuesto del documento a que se refiere el asiento adjunto, con copia del citado documento presentada por A. M. G. Mancha Real a ocho de febrero del año dos mil veintitrés.

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	2/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



2º) En dicha escritura que es de declaración de obra nueva se pretende por parte de don F. O. P. y doña A. I. G. P., titulares de por mitad y proindiviso de la finca 11.762 de Pegalajar, la declaración de obra nueva en construcción de una edificación.

3º) Que calificado el documento presentado, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por cuanto para poder proceder a declarar la Obra Nueva en construcción es necesario aportar las coordenadas de georreferenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación y que éstas radiquen dentro del [sic] la representación gráfica georreferenciada previamente inscrita sobre el solar.

Fundamentos de Derecho:

1) Faltan las coordenadas de georreferenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, exigidas para las obras nuevas en construcción por la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, al establecer lo siguiente: “1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará: (...) c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación.


(...) 3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes.

Y asimismo, el art. 202 de la Ley Hipotecaria prevé que “la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica”.

Acuerdo:

Se suspende la inscripción del documentos [sic] referido por los hechos y fundamentos de derecho antes indicados. No se practica anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

 	Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	3/14
	FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)		Fecha
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb				



La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación podrá (...)

Mancha Real, a fecha de la firma. La Registradora. Aurora María Barranco Aguayo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora María Barranco Aguayo registrador/a de Registro Propiedad de Mancha Real a día dos de marzo del dos mil veintitrés».

III



Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Roberto García García, notario de Jaén, interpuso recurso el día 23 de marzo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho

I

La calificación de la sr.^a registradora supone la no aplicación de la doctrina del Centro Directivo sobre la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria en las declaraciones de obra nueva en construcción y un desconocimiento de las modificaciones de la Ley 7/2021, citada en sus fundamentos de derecho, llevadas a cabo en el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Debe recordarse que el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de “ordenación de los registros” e instrumentos públicos y que, de acuerdo con la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional, esta competencia es completa y omnicomprendiva, en el sentido de que no se limita a la fijación de unas bases llamadas a ser desarrolladas por las Comunidades Autónomas, sino que se predica tanto en el plano institucional como en el funcional (entre otras muchas, STC 31/2010). Es decir, las competencias autonómicas sólo se sitúan en el ámbito de la ejecución de las normas estatales, sean legales o reglamentarias (STC 82/1984).

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	4/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



De ahí que en los Antecedentes del citado Decreto Ley se establezca lo siguiente: “Tras la aprobación de la ley, en la sesión del Pleno del Parlamento del 25 de noviembre de 2021, la Comisión de Seguimiento de Actos y Disposiciones de las Comunidades Autónomas, dependiente de la Secretaría de Estado de Política Territorial, planteó una serie de discrepancias relacionadas con la constitucionalidad de la norma que se consideraron resueltas por parte de la Administración General del Estado y de la Administración autonómica, conforme a los compromisos adquiridos en el acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación, de IO de agosto de 2022. Los compromisos de la Comunidad Autónoma se concretan en una interpretación y aplicación de los preceptos cuestionados conforme a la legislación estatal que resulta afectada, lo que se completa, respecto a concretos artículos de la ley, con el compromiso de promover una iniciativa legislativa y de incorporar los criterios interpretativos en su desarrollo reglamentario. (...) En este contexto, surge la urgente necesidad de modificar determinados artículos de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, con una doble finalidad:

abordar la iniciativa legislativa comprometida en el acuerdo de la Comisión Bilateral y realizar los ajustes que la norma requiere para garantizar la seguridad jurídica del conjunto del cuerpo normativo que regula la ordenación del territorio y el urbanismo en Andalucía”.

Y en el Contenido del referido Decreto Ley se dice lo siguiente: “En relación con los artículos 8.4, 10.4, 10.6, 14.3, 70.3.b), 76.2, 78.4, 80.b) y c), 96.3, 139 y la disposición adicional novena de la ley y, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Bilateral, se incorpora una disposición adicional que garantiza una aplicación de los citados preceptos conforme a la legislación estatal que resulta de aplicación”.

Estableciéndose en el apartado doce del artículo único del citado Decreto Ley lo siguiente: “Doce. Se añade una nueva disposición adicional de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, con el siguiente tenor literal: ‘Disposición adicional décima. Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (...) 2. Lo dispuesto en los artículos 10.4, 10.6, 14.3 y en la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de I de diciembre, así como en las disposiciones correspondientes de su desarrollo reglamentario, se entenderá sin perjuicio

 	Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	5/14
	FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)		Fecha
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb				



de lo dispuesto en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en las normas estatales de aplicación a los instrumentos y registros públicos y de ámbito procesal que resulten de aplicación en cada caso”.

La inclusión de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación en la declaración de obra nueva en construcción no está exigida por la legislación estatal, que únicamente establece tal obligación en la declaración de obra nueva terminada.

Así las Resoluciones del Centro Directivo de 9 de mayo de 2016 y 7 de septiembre de 2017, afirmaron, en relación con la exigencia contenida en el Art. 202 LH que, 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.


Además, uno de los propósitos de la constancia de las coordenadas, (introducidas en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo) es la concordancia Registro-Catastro y a Catastro únicamente acceden las coordenadas de la obra terminada, no en construcción.

II

En consonancia con lo anteriormente expuesto, debe decaer el defecto expresado en la calificación.

En su virtud.

Solicita que, se admita el presente escrito con sus copias, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la sr.^a registradora de la propiedad de Mancha Real, doña Aurora María Barranco Aguayo, relativa a la escritura autorizada por mí, el día 21 de diciembre de 2022 que cuenta con el número 2.235 de mi protocolo, presentada con el asiento 572 del Diario 145, de fecha 21 de diciembre de 2022».

 	Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	6/14
	FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)		Fecha
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb				



IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9, 10, 198, y 202 de la Ley Hipotecaria; 140 y la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 21 y 28 de septiembre, 3 de octubre y 7 de noviembre de 2016, 6, 7 y 22 de febrero, 2 y 22 de marzo, 27 de julio, 7 de septiembre y 22 de noviembre de 2017 y 16 de mayo, 8 de octubre y 28 de noviembre de 2019.

1. Para resolver el presente recurso, deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias derivadas del supuesto de hecho:

Mediante escritura pública, los titulares registrales de una finca declaran una obra nueva en construcción sobre una finca que les pertenece en mitad y proindiviso, que es un solar y mide en el Registro y en el Catastro 1.127 metros cuadrados, sin incluir las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación.

Presentada dicha escritura en el Registro, es objeto de calificación negativa por parte de la registradora, precisamente por no aportar esas coordenadas de la parte de la finca ocupada por la edificación, fundamentándola en la aplicación del artículo 140 y de la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad de Andalucía, que entró en vigor el 21 de diciembre de 2021.

El notario autorizante del título recurre alegando, básicamente, que la registradora no ha aplicado la doctrina de esta Dirección General sobre la no aplicación del requisito de identificar las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, exigido por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, a las obras nuevas en construcción y por

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	7/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



«desconocimiento de las modificaciones de la Ley 7/2021, citada en sus fundamentos de derecho, llevadas a cabo en el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre, por el que se modifica la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía», dada la posible inconstitucionalidad de algunos de los artículos de la misma, como la disposición adicional novena, entendiéndose que la misma debe interpretarse conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria y por tanto, «la inclusión de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación en la declaración de obra nueva en construcción no está exigida por la legislación estatal, que únicamente establece tal obligación en la declaración de obra nueva terminada».

2. Hemos de diferenciar dos cuestiones distintas en el presente recurso, antes de proceder a resolverlo.

En primer lugar, si el cambio legislativo operado por la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, debe modificar el criterio de esta Dirección General respecto a la no aplicación del requisito de la constancia registral las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación a la inscripción de las obras nuevas en construcción, precisamente, por el hecho de que al no estar terminadas no pueden precisarse las mismas. Y, en segundo lugar, si esa posible nueva doctrina es de aplicación al presente caso.

3. Respecto a la primera cuestión, debemos partir de la regulación de la legislación hipotecaria, que permite la inscripción de la declaración de obra nueva en construcción en el artículo 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, cuando dispone: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo». La legislación sustantiva en esta materia se completa con la legislación autonómica, que

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	8/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



puede desarrollar las disposiciones básicas del citado texto refundido. La disposición adicional novena de la Ley 7/2021 dispone: *«1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará: (...) c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación (...) 3. Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes».*

Posteriormente, en cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación entre el Estado y las Comunidades Autónomas de 10 de agosto de 2022 se resolvieron los posibles problemas de constitucionalidad de algunos preceptos de la citada ley, entre los que se encontraba dicha disposición adicional novena, a cuyo efecto se dictó el Decreto-ley 11/2022, de 29 de noviembre.

Como se dice en la Exposición de Motivos del citado Decreto-Ley 11/2022, de 29 de noviembre: *«Los compromisos de la Comunidad Autónoma se concretan en una interpretación y aplicación de los preceptos cuestionados conforme a la legislación estatal que resulta afectada, lo que se completa, respecto a concretos artículos de la ley, con el compromiso de promover una iniciativa legislativa y de incorporar los criterios interpretativos en su desarrollo reglamentario».*

A estos efectos, se introduce una disposición adicional décima de la Ley 7/2021, en cuyo número 2 se dispone: *«Lo dispuesto en los artículos 10.4, 10.6, 14.3 y en la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, así como en las disposiciones correspondientes de su desarrollo reglamentario, se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 62 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en las normas estatales de aplicación a los instrumentos y registros públicos y de ámbito procesal que resulten de aplicación en cada caso».*

Por tanto, a diferencia de otros preceptos de la ley 7/2021 que fueron expresamente modificados por dicho Decreto-ley 11/2022, la disposición adicional novena, aun conteniendo requisitos relativos a los instrumentos públicos y a la inscripción en el Registro

 	Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	9/14
	FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)		Fecha
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb				



de la Propiedad, no se ha derogado ni modificado en ningún aspecto; remitiéndose la citada disposición a la legislación estatal, en cumplimiento del acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración del Estado-Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La referencia a la legislación estatal debe entenderse hecha al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que impone un nuevo requisito registral a la inscripción de una declaración de obra nueva al disponer: *«La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»*. La misma no distingue entre obra nueva terminada y en construcción.

4. Ciertamente, la innovación legislativa introducida por la disposición final novena de la Ley 7/2021, se aparta del criterio interpretativo de esta Dirección General, que ha tenido oportunidad de pronunciarse respecto a la aplicación de este requisito a las obras nuevas en construcción, declarando, ya desde la Resolución de 19 de abril de 2016 reiterada por otras posteriores, como la de 16 de mayo de 2019, que la exigencia de coordenadas georreferenciadas solo cabe en los casos de que la obra esté terminada, pues solo en ese momento podrá precisarse cuál es la superficie de suelo que ocupa. En la de 7 de septiembre de 2017 justificaba esa no exigencia, declarando: *«Tal y como señala el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, antes transcrito, 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»*.

Por tanto, concluye este Centro Directivo, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, 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.


		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	10/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



5. Ciertamente, todas estas Resoluciones son previas a la modificación legal operada por la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, que exige la constancia de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, no solo en el otorgamiento de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, que los registradores harán constar en el asiento que se practique, sino también en un momento anterior, cual es el de la solicitud de la licencia de obras, puesto que el artículo 140 de la citada ley establece el requisito de incorporar las coordenadas de la superficie a ocupar por las edificaciones en las solicitudes y resoluciones de concesión de licencia, al disponer en su número 3, párrafo segundo: *«Asimismo, en toda solicitud de licencia y en la resolución de su concesión deberá constar debidamente georreferenciada la actuación de que se trate, expresando, en su caso, las coordenadas UTM de la superficie a ocupar por las edificaciones o del perímetro de cada una de las fincas resultantes de la actuación pretendida»*.

Por tanto, se incorpora, como requisito de la licencia, la georreferenciación de la actuación pretendida, que es la que ha de ser objeto de autorización, por lo que la licencia también declara la conformidad de la georreferenciación con las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Así, la disposición adicional novena dispone en su número 1: *«Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, además de los requisitos establecidos por otras leyes y de conformidad con la legislación básica estatal, se exigirá y testimoniará: a) La licencia correspondiente, acto que acredite el control previo municipal o alternativamente, si se trata de obras que conforme a esta Ley estén sólo sujetas a declaración responsable, acreditación de que se ha presentado tal declaración. b) Certificación expedida por técnico competente que acredite el ajuste de la descripción de la obra al proyecto objeto de la licencia o a lo manifestado en la declaración responsable. c) Las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación o instalación»*. Y en su número 3 dispone: *«Para las inscripciones de declaración de obra nueva, los Registros de la Propiedad exigirán la observancia de lo dispuesto en los apartados precedentes»*.

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	11/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



6. Debe determinarse, por tanto, si el cambio legislativo operado en la legislación andaluza puede provocar un cambio en la interpretación, que del artículo 202 de la Ley Hipotecaria hacía este Centro Directivo respecto de su aplicación a la inscripción de las obras nuevas en construcción.



Analizados estos preceptos, debe concluirse que el cambio legislativo es de tal envergadura, que debe determinar el cambio de interpretación de la doctrina de este Centro Directivo respecto a la exigencia de la constancia de las coordenadas de la finca ocupadas por la edificación a las obras nuevas en construcción, al menos en las que se produzcan dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2021 de Andalucía.

Es decir, incorporando el artículo 140 como contenido necesario de la resolución de la licencia el de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, para las cuales se concede la autorización y ordenando la disposición adicional novena la incorporación a la escritura de la misma licencia, haciendo referencia expresa a las coordenadas de la finca ocupada por la edificación, no se está vulnerando el artículo 28 citado, pues se está desarrollando la legislación básica del Estado, ni tampoco la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que exige que la constancia en la inscripción de las coordenadas de la finca ocupada por la edificación, sin diferenciar entre obras nuevas terminadas o en construcción.

7. Ciertamente, como dice el notario recurrente, la legislación autonómica pudiera haberse extralimitado en sus competencias, al exigir la constancia de la identificación de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación en la escritura y en la inscripción, pues la determinación de los requisitos que debe contener la inscripción son competencia exclusiva del Estado.

Pero, no es menos cierto, que sí es competencia de la Comunidad Autónoma determinar el contenido que debe tener la resolución administrativa por la que se concede la licencia.

El artículo 140 citado exige la identificación de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, las cuales deberán formar parte de la solicitud de licencia. El notario podrá expresar en la escritura dichas coordenadas sin dificultad, pues debe

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	12/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					



protocolizar la resolución administrativa que contiene la licencia de obras, a partir del 23 de diciembre de 2021, fecha de entrada en vigor de la Ley 7/2021.



8. En conclusión, respecto esta primera cuestión, el cambio legislativo operado en Andalucía por la Ley 7/2021 debe provocar un cambio de criterio de esta Dirección General determinando que para la inscripción de las declaraciones de obras nuevas en construcción, que entren en el ámbito de aplicación de la Ley 7/2021, a partir de su entrada en vigor, debe exigirse la constancia de la identificación de las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación, que el notario podrá tomar de la resolución administrativa de concesión de la licencia y expresarlas en la escritura.

9. Resuelta esta primera cuestión, procede abordar la segunda. Es decir, si este nuevo criterio interpretativo puede aplicarse al presente supuesto de hecho.

La respuesta debe ser negativa, pues como resulta del título presentado, la solicitud de licencia de la que deriva la escritura calificada se realizó el día 27 de julio de 2021, es decir, antes de la entrada en vigor de la Ley 7/2021, por lo que no se le puede aplicar retroactivamente un requisito exigido por una ley posterior.

Por tanto, no estamos ante una cuestión de posible constitucionalidad o no de una norma vigente, que el registrador no puede resolver en sede de calificación, ni la Dirección General en sede de recurso, por lo que no puede argumentarse como motivo de revocación de la nota. Sino que estamos ante un problema de temporalidad en la aplicación de la norma y no puede exigirse, como hace la calificación registral, su cumplimiento a un momento anterior al de la entrada en vigor de la norma cuya aplicación se invoca, pues en el presente caso, la exigencia de las coordenadas de la edificación se incardina dentro de las exigencias de la concesión de la licencia.

Por tanto, este hecho determina que, en el presente supuesto de hecho, se aplique la legislación andaluza vigente en el momento de la solicitud de licencia y que siga teniendo vigencia la doctrina de esta Dirección General, relativa a la no aplicación a las obras nuevas en construcción del requisito de la identificación de las coordenadas de la superficie de la

 	Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	13/14
	FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)		Fecha
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb				





finca ocupada por la edificación, por no estar concluida, expresada en las Resoluciones citadas anteriormente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 2 de junio de 2023 (2ª).- La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
Sofía Puente Santiago

		Código Seguro de verificación:	PF: 4B77-bJA4-2UHE-XuZb	Página	14/14
		FIRMADO POR	SOFIA PUENTE SANTIAGO (DIRECTORA GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA)	Fecha	02/06/2023
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:4B77-bJA4-2UHE-XuZb					