

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 297** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso y división en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña I. S. B. J. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 3, doña Ana María del Castillo González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de cambio de uso y división en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Por el notario de Faura, don José Vicente Blasco Arnandis, se autoriza en fecha 4 de junio de 2024 escritura pública de cambio de uso y división en régimen de propiedad horizontal. En dicho título, doña I. S. B. J. expone ser propietaria con carácter privativo de una finca que se describe como: «Urbana.—Edificio situado en la Vega de Valencia, partido (...) Con una superficie de ciento cuarenta y dos metros cuadrados y cincuenta decímetros cuadrados (142,50 m²) (...) Referencia catastral: 9418405YJ2791G0001GB».

La compareciente lleva a cabo una nueva descripción del edificio de acuerdo con licencia municipal y certificado de arquitecto y lo divide en régimen de propiedad horizontal formando dos elementos independientes que se describen como apartamentos turísticos.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 3, fue objeto de calificación negativa en fecha 2 de octubre de 2024 que no fue objeto de recurso.

En fecha 4 de diciembre de 2024, el notario autorizante lleva a cabo una diligencia de rectificación por la que la otorgante de la escritura pública lleva a cabo una nueva descripción del edificio, subsana su ubicación e incorpora documentación complementaria: certificado de final de obra emitido por técnico competente, certificados de fin de obra en modelo oficial referidos a la planta baja y planta alta, se describe de nuevo la segunda entidad de la propiedad horizontal, testimonio de la licencia de primera ocupación y de la comunicación ambiental así como resolución municipal de la que resulta la corrección de la referencia catastral y certificados de eficiencia energética.

Presentada telemáticamente testimonio de la diligencia de subsanación en fecha 5 de diciembre de 2024, la documentación fue objeto de calificación negativa en fecha 24 de enero de 2025 sin que fuera objeto de recurso.

En fecha 11 de abril de 2025, el notario autorizante lleva a cabo una diligencia de subsanación por la que incorpora nuevo certificado de fin de obra, informe del Ayuntamiento de Valencia por el que se acredita el número de policía de la finca, se llevan a cabo las descripciones de los dos elementos de la propiedad horizontal y se hace constar que la edificación no está sujeta a ninguna de las actividades establecidas

en el Anexo II de la Ley 6/2014, de 25 de julio por lo que la licencia ambiental se suple con la declaración responsable.

Presentado telemáticamente testimonio de la diligencia de subsanación de fecha 11 de abril de 2025, fue objeto de calificación negativa en fecha 23 de mayo de 2025, dando lugar a la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Valencia Tres.
Resolución Inscripción Suspendida.
Valencia.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la ley 24/2005 y 248 de la Ley Hipotecaria y a los efectos previstos en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en relación a la escritura pública número de protocolo 523 del Notario de Faura, don José Vicente Blasco Arnandis, la cual ha sido recibida por vía telemática en este Registro y presentada en el Diario a las 10:07 horas del día 18 de junio de 2024, en el asiento 635 del Diario 2024, número de entrada 2803/2024, se le comunica que en el día de la fecha se ha realizado la correspondiente nota de calificación total del documento, con el siguiente texto literal:

“Ana María del Castillo González, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad de Valencia Tres.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 223 y siguientes de la Ley Hipotecaria, certifico:

Que he procedido a la verificación del documento firmado electrónicamente (tanto del contenido como de la identidad de la autoridad que lo firma) en la página web correspondiente de la entidad autorizante a los efectos de comprobar y garantizar que el documento presentado es traslado de su original electrónico y, por ello, título hábil para proceder a su calificación/despacho. La justificación de esta actuación registral se encuentra en el cumplimiento de la Instrucción de la DG de 19 de junio de 2019 sobre documentos electrónicos con código seguro de verificación, en relación con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio de titulación auténtica.

En Valencia, a día de la fecha.

Dentro del plazo de la segunda prórroga del asiento de presentación 635 del Diario 2024, de la escritura autorizada el cuatro de junio de dos mil veinticuatro, por don José Vicente Blasco Arnandis, Notario de Faura, número de protocolo 523, la cual fue calificada negativamente el dos de octubre de dos mil veinticuatro, y aportada copia electrónica de diligencia de subsanación de fecha cuatro de diciembre de dos mil veinticuatro, fue nuevamente calificada negativamente el veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, se ha recibido telemáticamente el veinte de abril de dos mil veinticinco, copia electrónica de diligencia de subsanación de fecha once de abril de dos mil veinticinco, expedida por el propio Notario autorizante, que ha motivado el número de entrada 2803-3/2024, y previo el examen y calificación preceptivos de la misma, y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, en cuanto a los defectos expresados en los puntos 2.º, 3.º –en cuanto a la falta de acreditación del cambio de número de policía–, 4.º y 5.º b) de los Fundamentos de Derecho de la calificación negativa de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, y la totalidad de los defectos expresados en los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, previo el examen y calificación preceptivos de la diligencia anteriormente citada y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, en base a los siguientes:

Hechos.

1.º En la nueva diligencia de subsanación aportada se protocoliza certificado expedido por el Servicio de Registro y Población, sección territorio, del Ayuntamiento de Valencia, del que resulta que “el inmueble con referencia catastral 9418405YJ2791G

tiene asignado el número (...) del carrer (...). Anteriormente tuvo asignado el número (...) del carrer (...). En la escritura que se califica se protocoliza Resolución GC-674 de fecha 17 de abril de 2024 por la que se rectifica la licencia de obras resultando de la misma que la referencia catastral consignada en dicha licencia es errónea, y “donde dice Referencia catastral 9418405YJ2791G debe decir 9418405YJ2791G0001GB”.

2.º Se protocoliza en la diligencia aportada certificado expedido el seis de febrero de dos mil veinticinco por don F. C. S., Arquitecto colegiado, del que resulta que “La obra terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado”.

3.º En la diligencia de subsanación aportada se describen nuevamente los departamentos resultantes de la división horizontal del edificio, haciendo constar en la descripción de la planta baja que “La superficie de parcela ocupada es de ciento cuatro metros y noventa decímetros cuadrados (104,90 m²). La superficie construida en planta baja es de ciento cuatro metros y noventa decímetros cuadrados (104,90 m²), que incluye los elementos comunes del edificio, destinándose el resto a patio.”, e igualmente se dice al describir el piso alto que “La superficie construida es de ochenta metros y veinticuatro decímetros cuadrados (80,24 m²) que incluye elementos comunes, vivienda y terraza”.

4.º Se manifiesta en la diligencia de subsanación aportada que “Respecto a la licencia ambiental solicitada, se hace constar que la presente edificación no queda sujeta a ninguna de las actividades previstas en el anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio y, por tanto, su exigencia es suplida por la declaración responsable que regula los artículos 66 y siguientes de la mencionada Ley”.

5.º Examinados los libros del Registro, la finca registral 3508 de la sección de Pueblo Nuevo del Mar tiene la referencia catastral 9418405YJ2791G0001GB.

Fundamentos de Derecho.

1.º En cuanto a la diferencia de linderos en la nueva descripción de la finca y a la acreditación del cambio de número de policía a que se hizo referencia en los respectivos Fundamentos de Derecho 1.º de ambas notas de calificación, y en el Fundamento de Derecho 3.º de la nota de calificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, tanto en la Resolución municipal que se protocoliza en la escritura, por la que se rectifica la licencia de obras concedida, como en los asientos del Registro, la finca registral 3508 tiene asignada la Referencia Catastral 9418405YJ2791G0001GB, si bien se aporta certificado expedido por el Ayuntamiento de Valencia relativo al cambio de número de policía la Referencia Catastral 9418405YJ2791G, por lo que sigue sin existir correspondencia entre la finca registral 3.508 y la finca que se describe en la escritura, de conformidad con los Fundamentos de Derecho 1.º de cada una de dichas notas de calificación negativa.

2.º En cuanto al certificado expedido por el arquitecto del que resulta que “La obra terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado.”, no contiene el mismo la constancia de que la descripción de la finca realizada en la escritura es coincidente con el proyecto para el que se obtuvo la licencia, de conformidad con el 2.º Fundamento de Derecho de la nota de calificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro.

3.º En cuanto a la falta de espacio para elementos comunes, defecto señalado en el 4.º Fundamento de Derecho de la nota de calificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro y en el 2.º Fundamento de Derecho de la nota de calificación negativa de fecha veinticuatro de enero de dos mil veinticinco, el hecho de que en la diligencia de subsanación aportada se describan nuevamente los departamentos que integran el edificio indicando que sus superficies incluyen elementos comunes, no implica la subsanación de dicho defecto, ya que las superficies construidas indicadas contrarias al concepto de elemento privativo de conformidad con los artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, y de conformidad con el Principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que

estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial. La necesidad de determinación de las situaciones y relaciones jurídicas inscribibles se predica respecto a la finca, al titular, al derecho real y al acto jurídico, todo lo cual constituye un conjunto de manifestaciones del principio de especialidad o determinación.

Y de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2014 que establece en su fundamento de derecho 5: “5.–Pero, además, debe, ahora sí, abordarse una cuestión conceptual, antes meramente apuntada, y que ahora sí procede desarrollar, relativa a la diferencia conceptual entre la superficie privativa de un elemento privativo en una propiedad horizontal y la parte proporcional que se le impute en la superficie de los elementos comunes. Legalmente, en un régimen de propiedad horizontal, es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir, (ni siquiera en parte) elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél. Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal. Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). Incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad. En el presente caso, en el acta notarial autorizada por el notario ahora recurrente, se confunden los conceptos y se emplean términos de forma notoriamente desacertada, por ejemplo, cuando respecto de los tres primeros elementos se dice que «no tienen la superficie construida que figura inscrita en el Registro de la Propiedad sino una mayor», pero cuando expresan esa supuesta mayor superficie resulta que en realidad no es tal, sino que, a la superficie privativa, que no se altera, se añade la mención de los metros cuadrados correspondientes «a elementos comunes», en términos coincidentes con el desglose de superficies que aparece en cada una de las respectivas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan al acta. Como se ha indicado, la mención de la parte de superficie correspondiente en elementos comunes, ni es propiamente un exceso de cabida de la superficie privativa inscrita, (por lo que el recurrente yerra al llamarlo así) ni es un extremo susceptible de constancia registral (por lo que yerra también al pretender su inscripción). Por eso, la calificación registral en cuanto a esos tres primeros elementos sí es acertada, pues, en esencia, hace lo procedente, es decir, denegar la mención registral de la parte de superficie en elementos comunes, por las razones antes expuestas, y en cambio, desechado ese concreto dato que figura y debe figurar en la institución catastral pero no es relevante ni debe figurar en la institución registral, sí admite la constancia registral de la referencia catastral, pues al cotejar las superficies privativas inscritas con las superficies privativas catastradas, sí resultan coincidentes...”

Y recientemente resolución de 3 de diciembre de 2020: “registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo se exprese mediante el dato de «su superficie con inclusión de elementos comunes», por constituir conceptualmente un

contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley de Propiedad Horizontal). incluso cuando se inscriba la superficie privativa, que es la determinante, debería denegarse cualquier mención registral, aunque fuera accesoria o complementaria, a superficie alguna en elementos comunes que se impute a ese elemento, pues la cuota que un elemento privativo ostenta en los elementos comunes no significa nunca una superficie concreta, sino un módulo ideal determinante de la participación del comunero en los beneficios y cargas de la comunidad”.

4.º En cuanto a la licencia ambiental requerida en el en el Fundamento de Derecho 5.ºb) de la nota de calificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro, tanto en la escritura como en la diligencia de subsanación de fecha once de abril de dos mil veinticinco se describen los locales resultantes de las operaciones realizadas como “apartamentos turísticos”, cuyo concepto es asimilable al de los hoteles y están sujetos a regulación similar a los mismos, conforme establece el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, en su Artículo 45. Por tanto, no puede admitirse como subsanación de la falta de licencia ambiental la manifestación realizada en la diligencia aportada de que “Respecto a la licencia ambiental solicitada, se hace constar que la presente edificación no queda sujeta a ninguna de las actividades previstas en el anexo II de la Ley 6/2014 de 25 de julio y, por tanto, su exigencia es suplida por la declaración responsable que regula los artículos 66 y siguientes de la mencionada Ley.”, y ello en base a los Fundamentos de Derecho indicados en el apartado 5.ºb) de la nota de calificación de fecha dos de octubre de dos mil veinticuatro.

Y todo ello, además, de conformidad con el Principio de legalidad en su modalidad de calificación registral recogido en el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria según el cual: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 1998 según la cual “el registrador puede calificar la validez o nulidad de cualquier acto o negocio que pretenda su acceso al registro.” Y 19 de abril de 2006 según la cual: “En cuanto a la validez de los actos dispositivos, por tal expresión habrá de entenderse el control de legalidad que compete al registrador atendido el negocio o acto jurídico documentado y las normas que rigen el mismo, esto es, el análisis de si dicho negocio o acto jurídico cumple los requisitos legalmente previstos, examinada su naturaleza jurídica y norma que rige a los mismos.”

Acuerdo, en esta fecha, suspender la inscripción solicitada al ser defectos de carácter subsanable.

Contra la expresada calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ana María del Castillo González, Registrador del Registro de la Propiedad de Valencia Tres, a veintitrés de mayo de dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. S. B. J., con fecha de entrada en el Registro de la Propiedad el día 23 de junio de 2025, interpuso recurso cuyo contenido es el siguiente:

«Hechos.

I. El día 4 de Junio de 2.024 se autorizó escritura pública de cambio de uso y división en régimen de propiedad horizontal. La escritura pública fue presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia 3, ha sido subsanada en dos ocasiones y en la última calificación se mantienen los defectos que, en nuestra consideración, ya han quedado subsanados y que recurro en base a los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

– Primer defecto. Se mantiene el defecto señalado en calificaciones anteriores, consistente en que al cambiar los linderos de la finca y el número de policía, la registradora considera que no queda identificada la finca que se describe en la escritura con la finca registral 8.508, objeto de la misma (Debe señalarse que en el fundamento de derecho primero de la nota de calificación, referido a este aspecto, se dice finca 3508 por error, lo que seguramente ha inducido a la confusión en el Registro)

Se recuerda que los linderos y el número de policía han sido actualizados para ser coincidentes con la realidad y la certificación catastral. Que en la última subsanación se ha presentado un informe municipal que acredita que la referencia 9418405YJ2791G tiene asignado el número (...) y que, anteriormente tuvo asignado el número (...) La registradora no aprecia identidad pues en este último informe no se expresa la referencia catastral actual pero hay que tener en cuenta que ya se adjuntó a la escritura la resolución municipal por la que se acredita que por error en la licencia, la referencia catastral actual es 9418405YJ2791G0001GB.

En consecuencia, no existe fundamento para alegar la falta de correspondencia de la finca descrita en la escritura con la finca registral pues basta tener en consideración conjunta y global ambos documentos presentados, que no son contradictorios, para concluir que existe plena identificación entre la referencia 9418405YJ2791G y el número (...), con la actual descripción con referencia catastral 9418405YJ2791G0001GB y el número (...)

La calificación registral ha de ser global, no puede tenerse en cuenta un solo documento obviando el resto de la escritura y documentación aportada. El artículo 258, párrafo 5 de la Ley Hipotecaria dice: 5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria. Así resulta del propio artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de numerosas resoluciones de la Dirección General, citamos a modo de ejemplo la Resolución de 24 de octubre de 2022 (4.º), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, BOE de 23 de noviembre de 2022) “El registrador en su calificación deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuese presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces.”

Sentado lo anterior, cabe añadir que la referencia catastral se compone de veinte caracteres. Los siete primeros identifican la finca o parcela, los siete siguientes la hoja del plano donde se ubica, los cuatro siguientes el inmueble dentro de la finca y los dos últimos son caracteres de control. Se observa que la referencia catastral 9418405YJ2791G y la 9418405YJ2791G0001GB. los caracteres que identifican la finca o parcela han permanecido invariables y que ésta coincide en todos los documentos anexados a las escrituras (resoluciones administrativas, IGUC, certificados del arquitecto) por lo que la identificación de la finca no ofrece duda, como tampoco su correspondencia entre el antiguo número de policía, 19, y el actual 19 B.

Téngase presente que conforme al art 18 del RD 417/2006 relativo a “Normas de asignación de la referencia catastral”, se establece en su apartado primero que “Conforme a lo dispuesto en el artículo 6.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, la referencia catastral, código identificador único de cada inmueble, se asignará con motivo de su primera inscripción en el Catastro. En ningún caso se podrá asignar a un inmueble una referencia catastral que hubiera correspondido a otro con anterioridad”, luego en el caso que nos ocupa se cumple plenamente con la invariabilidad de los caracteres del código catastral que identifica la parcela catastral: 9418405

A este respecto baste contrastar los siguientes documentos anexados a la escritura:

1. Informe Ayuntamiento relativo al número de policía: “Primero.–Que el inmueble grafiado en el presente plano, con referencia catastral número 9418405 YJ2791G tiene asignado el número (...) del carrer (...) como consecuencia de una segregación del inmueble. Anteriormente tuvo asignado el número (...) del carrer (...)”

Sé identifica, además, en plano.

2. ICUC (Informe Catastral de Ubicación de Construcciones) adjunto a escritura de subsanación:

“Referencia de la parcela catastral: 941840SYJ2791G.

Dirección: CI (...)”

3. Licencia de Primera Ocupación, también adjunta a escritura de subsanación:

“Se tiene por recibida y conforme la declaración responsable de primera ocupación realizada, para la siguiente edificación:

‘Edificio compuesto por planta baja y planta primera, con la siguiente descripción:

– Planta Baja: Apartamento turístico formada por distribuidor, salón-comedor-cocina, dos dormitorios dobles y dos baños y alberca en patio trasero.

– Planta Primera: Apartamento turístico formado por distribuidor, salón-comedor-cocina, tres dormitorios dobles y dos baños y salita y terraza’.

Alberca en patio trasero.

Total 2 Apartamentos turísticos,”

– Emplazamiento: C/. (...)

– Referencia catastral: 9418405YJ2791G

– Licencia edificación: resolución n.º GL-1080, de 3-03-2022. Modificación licencia: resoluciones n.º GL- 1030, de 13-02-2023 y GC-1860, de 27-11-2023 y resolución n.º GC-674, de 17-04-2024, que la rectifica y modifica”

La Licencia de primera ocupación se concede respecto de las obras bajo licencia municipal resoluciones GL-1030, de 13-02-2023 y GC-1860, de 27-11-2023. En estas resoluciones es dónde se constata un error en la referencia catastral, al que se refiere la calificación del Registro, que no afecta a la identificación de la finca catastral, como veremos a continuación. Dice la resolución municipal:

“Se ha detectado un error en la resolución n.ºGL-1080, de 3-03-2022, por la que se concede la licencia, consistente en la referencia catastral que figura en el apartado primero, de la parte dispositiva de la citada resolución, la cual es errónea, ya que ‘referencia dónde dice catastral n.º 9418407YJ2791G’. debe decir ‘referencia catastral n.º 9418405YJ2791G0001 GB’.”

Si se observa atentamente el error se produjo al consignar cómo último carácter del término que identifica la parcela catastral la cifra “7” en lugar de un “5”. Pero hecha esa corrección se colige que la parcela catastral es siempre la misma, 9418405, en toda la documentación aportada al Registro, que corresponde con la parcela catastral 9418405, ubicada en la hoja del plano YJ2791G, sita en la calle (...), antiguamente número (...) de policía. Se observa del certificado catastral adjunto a la escritura, cuando relaciona los colindantes, que la parcela catastral 9418407YJ2791G corresponde a la colindante sita en calle (...)

4. Por último, en Registro consta la referencia catastral 9418405YJ2791G0001GB – según nota simple adjunte de la finca registral 8.508, propiedad de la recurrente. Una vez más, no ofrece duda que la parcela catastral sobre la que se ubica el edificio descrito en Registro es la 9418405, y que esta se corresponde con el actual número de policía (...)

– El segundo defecto señala que el certificado del arquitecto no expresa que la descripción de la finca sea “coincidente” con el proyecto para el que se obtuvo licencia. El arquitecto certifica que la obra terminada “se ajusta” al proyecto, expresión con el

mismo significado. En la primera calificación la registradora pide que el certificado del técnico competente acredite que “la obra terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y en el que se especifique que la instalación y actividad se ajustón al proyecto técnico aprobado”. Fue presentada, en diligencia subsanatoria, un nuevo certificado del técnico redactado en los términos solicitados pero la Registradora mantiene su calificación negativa aduciendo que en la certificación aportada no consta que la descripción es coincidente con el proyecto. Aparte de contradecirse cabe recordar que es reiterada la doctrina de la Dirección General y del Tribunal Supremo señalando que no se exigen fórmulas sacramentales en la confección de documentos. Cabe citar resoluciones como la de 12 de abril de 2002 posteriormente reiterada en otras como la de 6. de noviembre de 2017 o 17 de noviembre del mismo año. Otras como la Resolución de 22 de abril de 2002 o la de 3 de noviembre de 2001 cuando señala que la redacción no requiere términos sacramentales.

Conforme al Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua el vocablo ajustar significa conformar, acomodar algo a otra cosa, de suerte que no haya discrepancia entre ellas.

A lo dicho cabe añadir que en escritura subsanatoria se anexa la licencia de primera ocupación en la que consta que:

“1.º) Qué una vez ha sido presentada la documentación que ha sido requerida, la documentación aportada está completa.

2.º) Que efectuadas las correspondientes inspecciones, y tras subsanarse las deficiencias inicialmente detectadas, las obras ejecutadas se ajustan a la documentación que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, tanto en materia urbanística como en materia de prevención; según lo señalado en el informe técnico emitido.

3.º) Que por parte del interesado se han cumplido los requisitos que resultaban exigibles en cuanto a obra urbanizadora, tal como ha informado el Servicio de Obras de Infraestructura.”

Precisamente, la finalidad de la Licencia de primera ocupación es constatar si la obra se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida, y verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de Seguridad y habitabilidad y puede habilitarse para el uso a que se destina -en nuestro caso dos apartamentos turísticos-. El art. 32 de Ley 3/2004, de 30 de junio de la Generalitat Valenciana, Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE) define la Licencia de primera ocupación en los siguientes términos: “La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobarla adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación” Y a la vista de ésta y de la certificación del arquitecto, no puede ponerse en duda que el certificado del arquitecto es ajustado a derecho en la forma y en el fondo. Resulta absurdo que un exceso de formalismo desproteja al ciudadano que ha cumplido escrupulosamente con todos los requisitos que se le han exigido.

– El tercer defecto alude a la descripción de los elementos de la división horizontal donde se expresa que “incluyen los elementos comunes”. En la primera calificación negativa rechaza la descripción de los elementos constituidos pues en ella no “quedarían espacio para elementos comunes” y en esta última calificación rechaza la mención de los elementos comunes dentro de la superficie de la planta baja por ser contrarios a los elementos privativos. Aparte de ser oscilante y contradictoria en su calificación hay que tener en cuenta que la mención a los elementos comunes completa la descripción, de la entidad, adecuándola a la realidad y a las superficies aportadas y cumple con los requisitos exigidos por el artículo 9 de la Ley hipotecaria y el artículo 51 de su Reglamento; además, es coincidente con la superficie catastral, es coincidente con la superficie certificada por el arquitecto, se ajusta a la licencia municipal y cumple con la autonomía de la voluntad de la propietaria que, cumpliendo los requisitos anteriores, divide horizontalmente el edificio de su propiedad.

Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites; uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con su situación Física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida, principalmente, por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral...”

– En el cuarto y último defecto, se exige la aportación de licencia ambiental, expresándose en fundamento 4.º de la calificación que se reitera en lo expresado en fundamento de derecho 5.º, apartado b), de la anterior calificación de 2 de octubre de 2024, cuyos términos eran los siguientes:

“B) En cuanto a la Licencia Ambiental, debe aportarse, de conformidad con el Artículo 61 Inicio de la actividad de la Ley 6/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de prevención, calidad y control ambiental de actividades en la Comunitat Valenciana, o bien pronunciamiento expreso de conformidad por parte del ayuntamiento o bien certificado expedido por entidad colaboradora en materia de calidad ambiental que acredite la adecuación de la instalación a las condiciones fijadas en la licencia ambiental”.

Sin perjuicio de cuanto diremos más adelante acerca de la extralimitación de la registradora al irrogarse competencias de control que solo competen a la administración municipal y autonómica, debe destacarse, antes que nada, la equivocada aplicación, de la norma autonómica invocada en este fundamento de la calificación.

Se sostiene en la escritura, de subsanación, y en este recurso, que la actividad de los apartamentos turísticos a que se refiere la licencia de obra y cambio de uso de vivienda a apartamento turístico en el inmueble propiedad de la recurrente no se sujeta a licencia ambiental sino a declaración responsable. Declaración responsable que obra adjunta a las escrituras.

El artículo 61 de la Ley 6/2014 de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, al que se refiere la calificación registral, se encuadra en el título III “Régimen de la licencia ambiental”; Capítulo II “Procedimiento”. Importa subrayar que antes de determinar el procedimiento aplicable habrá que determinar cuál sea el régimen aplicable: el de licencia o el de declaración responsable. La respuesta nos la da el artículo 51 de la citada norma:

“Artículo 51. Actividades sometidas a licencia ambiental.

Se someten a licencia ambiental las actividades, públicas o privadas, incluidas en el anexo n de la presente ley. La licencia se adaptará a las modificaciones que se produzcan en las instalaciones en que tales actividades se desarrollan.”

Vayamos pues al anexo II, en el que encontramos en el apartado 13.2.7 la siguiente mención a actividad hotelera (es la única mención a esta actividad en el anexo):

“13.2.7 Hoteles, establecimientos de alojamiento, turístico rural, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, establecimientos de restauración y establecimientos de turismo, cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m², salvo que se incluyan en normativa específica”

De la descripción del inmueble en la escritura es obvio que no tiene una superficie construida mayor de 1500 m², ni una altura de evacuación superior a 28 metros. Por lo tanto, no es de aplicación el régimen de licencia sino el de declaración responsable regulado en el Título IV de la ley citada –“Régimen de declaración responsable ambiental”, cuyo artículo 69 declara aplicable a “las actividades que no estén sometidas, atendiendo a su escasa incidencia ambiental, ni al régimen de autorización ambiental integrada ni de licencia ambiental, y que no puedan considerarse inocuas por no cumplir alguna de las condiciones establecidas en el anexo W de la presente ley”. El artículo 69 fija los efectos de dicha declaración, en los siguientes términos:

“Artículo 69. Efectos de la declaración responsable ambiental.

1. La presentación de la declaración responsable ambiental con la documentación indicada en el artículo anterior permitirá al interesado la apertura e inicio de la actividad transcurrido el plazo de un mes desde dicha presentación.

2. Durante dicho plazo el ayuntamiento podrá verificar la documentación presentada y, en su caso, requerir su subsanación, así como efectuar visita de comprobación a la instalación.

3. Si con anterioridad al vencimiento de dicho plazo se efectuase comprobación por los servicios técnicos municipales levantándose acta de conformidad, la declaración responsable surtirá efectos desde dicha fecha.

4. Si de los resultados de la visita se detectasen deficiencias que no tengan carácter sustancial, se otorgará al interesado plazo para subsanar los defectos advertidos. Transcurrido el plazo otorgado, efectuará nueva visita de comprobación con el fin de verificar el cumplimiento de los requerimientos de subsanación indicados.

En caso de incumplimiento debidamente constatado, o en el supuesto de haberse detectado en la visita de comprobación deficiencias insubsanables, el ayuntamiento dictará resolución motivada de cese de la actividad, previa audiencia del interesado.

5. Transcurrido el plazo de un mes desde la presentación de la declaración responsable ambiental sin efectuarse visita de comprobación o, realizada ésta, sin oposición o reparó por parte del ayuntamiento, el interesado podrá proceder a la apertura e inicio de la actividad.

6. El interesado podrá solicitar el certificado de conformidad con la apertura. El ayuntamiento vendrá obligado a emitir el mismo en el plazo máximo de un mes”.

Nótese que en apartado 6 el certificado de conformidad no es una obligación impuesta al administrado sino una facultad, y evidentemente se circunscribe a las situaciones [sic] en que concurre silencio administrativo. Huelga decir que si se obtiene licencia de, primera ocupación esta comporta la conformidad. En la documentación anexa a la escritura obra la licencia de primera ocupación emitida tras la oportuna inspección de los técnicos del Ayuntamiento. Resulta oportuno recordar que la Licencia de Primera Ocupación se refiere a un “Edificio compuesto por planta baja y planta primera... Total 2 Apartamentos turísticos.” Y que tras las comprobaciones e inspecciones oportunas consta que:

“1.º) Que una vez ha sido presentada la documentación que ha sido requerida, la documentación aportada está completa.

2.º) Que efectuadas las correspondientes inspecciones, y tras subsanarse las deficiencias inicialmente detectadas, las obras ejecutadas se ajustan a la documentación

que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, tanto en materia urbanística como en materia de prevención; según lo señalado en el informe técnico emitido.”

En consecuencia, más allá de que no es exigible, licencia ambiental en el presente caso conforme al tenor de la Ley autonómica, no puede el registrador extralimitarse en sus funciones y requerir una documentación administrativa cuya exigencia, o no, solo puede discernirse previo examen del expediente administrativo y comprobación de su cumplimiento o, en su caso, según sé vio en la norma transcrita por concurrir los efectos del silencio administrativo.

El artículo 99 del Reglamento Hipotecario establece que “la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente, o procedimiento, seguido, a los formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, o la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que, surjan del Registro” y estimamos que la determinación del régimen aplicable sobre licencia ambiental y la consecuente exigencia de un tipo u otro de documentación, excede del control de las formalidades extrínsecas y de los trámites e incidencias esenciales del procedimiento ya que. requiere el examen en profundidad de circunstancias y datos técnicos, múltiples y complejos, del expediente administrativo.

Cabe resaltar que la licencia de primera ocupación que habilita para destinar las viviendas a los usos previstos y autorizados en la licencia -apartamentos turísticos-, comporta, per se, que se cumplen todos los requisitos exigidos administrativamente para dichos usos y que la calificación registral recurrida supone enmendar esta resolución administrativa, extralimitándose en sus funciones. Pretende imponer a la recurrente un procedimiento de obtención de autorizaciones administrativas que no le ha exigido la propia administración, invadiendo las funciones de ésta y llevando a la ineficacia de lo resuelto favorablemente a la recurrente por la administración. La registradora se extralimita. Del control extrínseco de las formalidades administrativas no cabe duda que este defecto debe ser rechazado de plano.

Por lo anterior, y en méritos a lo expuesto, cumplidos los requisitos del artículo 254. de la Ley Hipotecaria se solicita la inscripción de la escritura junto con la diligencia subsanatoria.»

IV

La registradora de la Propiedad, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 25 de junio de 2025, ratificándose en su calificación y elevando el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resulta que, notificado el recurso interpuesto al notario de Faura, don José Vicente Blasco Arnandis, no realizó alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 21 de la Ley Hipotecaria; 396 del Código Civil; 28 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; 45, 46 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública citadas en el texto.

1. Una escritura pública de modificación de uso de un inmueble y división en régimen de propiedad horizontal formando dos unidades independientes es objeto, tras su oportuna presentación en el Registro de la Propiedad, de calificación negativa. Subsanaos determinados aspectos mediante diligencia del notario autorizante que aporta nueva documentación es nuevamente objeto de calificación negativa. Mediante

nueva diligencia del notario autorizante se modifican determinados aspectos de la escritura pública y se aporta nueva documentación dando lugar a la nota de calificación negativa que es objeto de la presente y cuyo contenido resulta de los hechos. La interesada recurre.

2. El primer defecto señalado en la nota de calificación objeto de recurso hace referencia a la discordancia que se produce en la identificación de la referencia catastral según resulta por un lado del certificado emitido por el Ayuntamiento de Valencia que consta protocolizado en la escritura pública autorizada (y que a su vez rectifica el que resultaba de la licencia de obras), que la identifica como 9418405YJ2791G0001GB (coincidiendo con la que resulta del Registro), y, por otro lado, la referencia catastral que resulta del documento protocolizado en la segunda de las diligencias, y por el que se justifica el actual número de policía de la finca, y que la identifica como 9418405YJ2791G.

De la escritura pública resulta que la referencia catastral es la que se cita en primer lugar así como que es la que consta en el certificado catastral descriptivo y gráfico (y del propio contenido del registro) y aunque es cierto que el informe catastral de ubicación de construcciones la referencia aparece como se cita en segundo lugar y en la propia licencia de cambio de uso y reforma se reitera el error, lo cierto es que de la resolución del propio Ayuntamiento de Valencia de 17 de abril de 2024 resulta con claridad que el error queda subsanado y que la referencia catastral de la finca a la que se concede la licencia es aquella. Coincidiendo así la referencia catastral tal y como resulta del registro con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la licencia corregida y del certificado de fin de obra no cabe sino estimar el motivo de recurso.

La discrepancia queda suficientemente corregida y no se aprecia que pueda inducir a error en la identificación de la finca, por lo que este defecto debe ser revocado.

3. El segundo defecto hace referencia a que el certificado de fin de obra se refiere a que ésta se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia, pero no contiene la afirmación de que la descripción de la finca realizada en la escritura es coincidente con el proyecto para el que se obtuvo la licencia.

En la diligencia de subsanación autorizada por el notario don José Vicente Blasco Arnandis, de fecha 4 de diciembre de 2024, manifiesta lo siguiente: «Se incorpora certificado de final de obra emitido por técnico competente que acredita la finalización de la obra, ajustada al proyecto para el que se obtuvo licencia y coincidente con la descripción que consta en la escritura. Legítimo su firma por conocimiento directo». Sin embargo, lo cierto es que en el certificado incorporado del arquitecto don F. C. S. no se contiene manifestación alguna.

Calificada nuevamente la escritura con defecto, el notario autorizante, don José Vicente Blasco Arnandis, extiende una segunda diligencia de rectificación, de fecha 11 de abril de 2025, en la que el notario autorizante manifiesta lo siguiente: «Se incorpora certificado de final de obra emitido por técnico competente que acredita la finalización de la obra, ajustada al proyecto para el que se obtuvo licencia y que la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado. Legítimo su firma por conocimiento directo». En la certificación incorporada, el arquitecto, don F. C. S., manifiesta lo siguiente: «La obra terminada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y la instalación y actividad se ajustan al proyecto técnico aprobado».

En relación con esta materia el artículo 28.1, segundo párrafo 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, dispone lo siguiente: «Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto (...)».

Por su parte el artículo 46.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece lo siguiente: «Si el edificio se declarara concluido, el certificado deberá acreditar, además

de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente».

De las normas transcritas resulta con claridad que tanto la ley como el reglamento de ejecución exigen, para la inscripción de obras nuevas terminadas, una afirmación suficientemente adecuada del técnico que certifica de que la descripción de la obra se acomoda a las previsiones del proyecto para el que se obtuvo la licencia, sin que resulte preceptiva una determinada fórmula sacramental. Lo confirma el artículo 28.1 de aquella que para las obras nuevas en construcción afirma lo siguiente: «(...) certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto (...)».

En el presente expediente, el defecto debe ser confirmado dado que el certificado técnico acredita la conformidad de la obra finalizada a la descripción del proyecto autorizado, pero no hace referencia alguna a la conformidad de la descripción de la obra declarada en la escritura, lo cual constituye un requisito específico impuesto por las normas antes citadas para la formalización e inscripción de la declaración de obra nueva.

Este requisito tiene una especial trascendencia en el ámbito de la Comunidad Valenciana, donde la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda, impone en su artículo 6 que «en las escrituras de declaración de obra nueva terminada y constitución del régimen en propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a vivienda, y en las escrituras o actas declarativas de la terminación de obras, la descripción de la edificación y de las viviendas se ajustará a la licencia municipal de edificación, y a las modificaciones de esta autorizadas por el Ayuntamiento durante la fase de construcción, así como al proyecto inicial y a los posteriores que sirvieron de base a la licencia municipal de edificación y sus modificaciones».

Precepto que, aunque referido a las edificaciones destinadas en todo o parte a vivienda, demuestra la necesidad de asegurar la conformidad no solo del proyecto, sino de la descripción de la obra que se declara e inscribe, con la licencia concedida.

Este defecto debe ser confirmado.

4. El tercer defecto hace referencia a que las descripciones de los elementos independientes del régimen de propiedad horizontal incluyen dentro de su superficie la correspondiente a elementos comunes debe ser confirmado.

Como afirma la Resolución de 15 de julio de 2025 de esta Dirección General, en un régimen de propiedad horizontal es elemento común todo lo que no conste configurado expresamente como elemento privativo. Y a la inversa, la configuración y descripción de un elemento privativo no debería ni puede incluir (ni siquiera en parte), elementos comunes, ni parte proporcional de elementos comunes.

Es cierto que el dato de la superficie proporcional de zonas comunes imputable a un determinado elemento privativo puede ser relevante a ciertos efectos, todos ellos extrarregistrales, tales como el cálculo del precio máximo de venta en viviendas protegidas, o la determinación del valor catastral u otros valores o bases imponibles tributarias referidas a aquél.

Pero ello no permite eludir la necesaria precisión exigida legalmente por el principio de especialidad registral para la delimitación clara y precisa de lo que es elemento privativo y lo que es elemento común en un régimen de propiedad horizontal.

Por esa razón, registralmente no puede admitirse que la superficie de un elemento privativo (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento), se exprese afirmando que comprende o incluye elementos comunes, por constituir conceptualmente un contrasentido con el concepto de elemento privativo (artículos 3 y 5 de la Ley sobre propiedad horizontal).

5. Por lo que se refiere al último defecto, hace referencia a la exigencia de licencia medioambiental a que se refiere la Ley 6/2014, de 25 de julio, de Prevención, Calidad y Control ambiental de Actividades en la Comunitat Valenciana, su artículo 1 dice así: «La presente ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico al que se someten las actividades incluidas en el ámbito de aplicación de esta ley en función de su potencial incidencia ambiental. Se consideran actividades con incidencia ambiental aquéllas

susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones de salubridad del medio ambiente u ocasionar riesgos o daños a las personas o al medio ambiente».

Por su parte, el artículo 51 dice así: «Se someten a licencia ambiental las actividades, públicas o privadas, incluidas en el anexo II de la presente ley. La licencia se adaptará a las modificaciones que se produzcan en las instalaciones en que tales actividades se desarrollan».

El anexo II a que se refiere el precepto se refiere a distintos tipos de actividades industriales (energéticas, producción y transformación de metales, industrias minerales, químicas,...), ninguna de las cuales puede considerarse que tienen relación con la que es objeto de la presente. Es cierto que en el apartado 13.2.7 se incluye la actividad de: «Hoteles, establecimientos de alojamiento turístico rural, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, establecimientos de restauración y establecimientos de turismo, cuya altura de evacuación sea superior a 28 metros o la superficie total construida sea mayor de 1.500 m², salvo que se incluyan en normativa específica», pero la nota de calificación no fundamenta por qué sería de aplicación dicha previsión al supuesto concreto objeto de calificación ni tampoco su exigencia, caso de entenderse aplicable, podría ser exigible para practicar la inscripción solicitada conforme al artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo por lo que procede la estimación del motivo.

Además, la mera referencia a que la actividad de apartamento turístico es asimilable a la hotelera por referencia a un Decreto de la Comunidad Valenciana (10/2021, de 22 de enero), es completamente insuficiente, especialmente si se tiene en cuenta que la norma citada distingue perfectamente entre las distintas modalidades de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, bloques y conjuntos de apartamentos turísticos, viviendas de uso turístico y empresas gestoras, camping y áreas de pernocta,...), sujetándolas a regímenes diversos.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos señalados como primero y cuarto, y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto al segundo y tercer defecto.

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, 22 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.