III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22866 *Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 2 a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva, división horizontal y posterior extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por don A. B. T., en nombre y representación de don I., doña M. L. y doña P. R. G. M., don I. y don M. G. F. y doña A. F. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 2, doña Cristina Villaverde Guldrís, a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva, división horizontal y posterior extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 7 de marzo de 2018 ante el notario de Ponferrada, don Bernardo Martínez López, con el número 239 de protocolo, se declaraba una ampliación de obra sobre la finca registral número 7.261 del Ayuntamiento de Bembibre, con una cabida inscrita de 293 metros cuadrados, declarándose en el título que, según resultaba de reciente medición, la superficie de la misma era la superior de 321,60 metros cuadrados, ocupando el edificio en planta baja, una vez declarada la ampliación de obra, una superficie de 178,21 metros cuadrados, quedando el resto, es decir, 143,39 metros cuadrados destinados a patio. Se afirmaba su correspondencia con la parcela con referencia catastral 1517906QH1211N0001LK (que arrojaba una superficie, según certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, de 293 metros cuadrados, coincidente con la superficie inscrita). El edificio, una vez declarada la ampliación de obra, se constituía en régimen de división horizontal, procediéndose a la extinción del condominio existente entre los comparecientes. Se incorporaba al título certificado suscrito por don A. G. G., arquitecto técnico colegiado, firmado de forma manuscrita, así como certificado emitido por don R. A. V., arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de León, del que resultaban las coordenadas georreferenciadas atribuidas a la finca y a la superficie de parcela ocupada por la edificación.

II

Presentada el día 4 de marzo de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento de presentación: 463 del Diario 2026.
Notario: Bernardo Martínez López Notario de Ponferrada.
N.º de protocolo: 239/2018.
Documentación: declaración de obra nueva.

En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado le notifico que, con fecha de hoy, y de

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente calificación.

Hechos

Primero. Con fecha 07/03/2018 se otorga escritura de ampliación de obra, división horizontal y disolución de condominio por el Notario de Ponferrada don Bernardo Martínez López número 239/2018 de protocolo que fue presentada en el Registro el día 04/03/2026 con el asiento 463 del Diario 2026.

Segundo. En dicha escritura don I. G. F. y su esposa doña L. M. P. y don M. G. F. y su esposa doña A. F. G., declaran que sobre la finca registral 7261 del Ayuntamiento de Bembibre, han realizado obras de reforma y ampliación, someten el edificio al régimen de propiedad horizontal, formando como nuevas e independientes dos locales y cuatro viviendas, y disuelven el condominio entre ellos existente, adjudicándose a don I. y su esposa los departamentos independientes uno, tres, cuatro y seis; y don M. y su esposa los restantes departamentos dos y cinco.

A los expresados dos locales se les asignan como anejo inseparable sendas porciones de terreno sin edificar situadas al fondo de cada uno de dichos locales, con una superficie aproximada de 88,80 m2 y 54.59 m2, respectivamente, que agotan la superficie de dicho terreno destinado a patio. Por tanto, no resta ninguna superficie de suelo que tenga la naturaleza de común según resulta de la propia descripción de los elementos privativos contenida en el título en relación a sus linderos y a la propia certificación catastral descriptiva y gráfica protocolizada.

Tercero. Se incorporan al documento:

1) Certificación catastral descriptiva y grafica obtenida por el Notario autorizante el siete de marzo de dos mil dieciocho.

En cumplimiento de la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y del apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, he obtenido con fecha de hoy certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que en la actualidad está formada por seis Referencias Catastrales distintas, al haberse asignado ya una propia a cada uno de los departamentos, pero que sí es coincidente con la superficie registral en cuanto a la superficie gráfica –293 metros cuadrados–,

2) Certificación expedida el diecisiete de julio de dos mil diecisiete por el Arquitecto Técnico don A. G. G., en la que se describe la edificación y se hace constar que está terminada, y que su antigüedad es de mil novecientos setenta y dos, certificación que carece de visado colegial.

3) Certificación expedida el diecisiete de julio de dos mil diecisiete por el Arquitecto don R. A. V., que contiene las coordenadas georreferenciadas del suelo ocupado por la construcción.

Cuarto. La descripción de la finca en el Registro es la siguiente: “Urbana: Casa en Bembibre en la carretera (…), construida sobre un linar de regadío al sitio de (…) de doscientos noventa y tres metros cuadrados que linda: Norte, en línea de doce metros carretera (…); Sur, en línea diez metros sesenta centímetros con camino y presa de riego; Este, finca de A. A.; y Oeste, finca de G. G. M. Por estos dos linderos tiene una medida longitudinal de veintiséis metros. Dicha casa está compuesta de planta baja y tres altas, cubierta de losa, que ocupa ciento treinta y nueve metros cuadrados con veinte decímetros también cuadrados y linda: por su frente, carretera (…), derecha. entrando, finca de G. G. M., hoy casa del mismo; izquierda, finca de A. A.; y espalda, terrenos o resto de la finca sin edificar que tiene una extensión superficial de ciento cincuenta y tres metros cuadrados con ochenta decímetros también cuadrados y que a su.ve: línea con camino y presa de riego”

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

Hace constar el Notario autorizante que la edificación se ha construido sobre un terreno de doscientos noventa y tres metros cuadrados, que “según reciente medición arroja una superficie de trescientos veintiún metros y sesenta decímetros cuadrados”, manteniendo sus linderos, excepción hecha del frente, que ahora es una calle llamada (…)

Fundamentos de Derecho

Primero. El último párrafo del anexo II de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, establece que: “También procederá la inscripción de la representación gráfica de la finca cuando la edificación ocupe la totalidad de su superficie o por su ubicación existan dudas sobre su posible intersección o extralimitación respecto de la línea exterior de la finca o parcela.”

Como ya ha señalado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (cfr. Resolución de 15 de junio de 2016 y 29 de septiembre de 2017), el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica se inicia a instancia del titular registral en cumplimiento del principio de rogación y no de oficio por parte del registrador. Además, resulta esencial para poder iniciar su tramitación que dicho titular identifique la representación gráfica georreferenciada que se corresponde con la finca de la que es titular y cuya inscripción se pretende.

De la escritura calificada no resulta solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca para adaptarla a su representación gráfica georreferenciada, a la que en ningún momento se alude, ni de inscripción de la misma, sin que dicha solicitud tampoco puede considerarse implícita en el documento, ya que según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, circunstancia que no se produce en el presente caso dado que la superficie gráfica que consta en la certificación catastral es de “doscientos noventa y tres metros cuadrados”, superficie que coincide exactamente con el resultado de calcular el área del terreno delimitado por las líneas perimetrales de sus cuatro linderos –datos que constan en la descripción de la finca en el exponen cuarto–, y que en la descripción que se efectúa en la escritura se mantienen. Fundamentos de derecho: (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2016 y 4 de enero de, 21 de febrero, 23 de abril y 14 de mayo de 2019; y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 16 de junio de 2020 y 25 de febrero y 24 de marzo de 2021 y 10 de noviembre de 2021.)

Segundo. La resolución de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Publica de 16 de junio de dos mil veinte, afirmó que, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. En concreto, los certificados de antigüedad son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate con la descripción de ésta.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

En el caso de los números 1, 2 y 4 se exige únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 11 de marzo de 2009 y 16 de diciembre de 2016, entre otras). Y como afirmó la DGSJyFP en Resoluciones de 5 de febrero de 2011 y 16 de diciembre de 2016, es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico cuando este sea el comprendido en el número 3 del citado artículo 50.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también in es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, Siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

En el presente caso, se pretende acreditar la antigüedad de la construcción y su descripción, mediante una certificación expedida por el Arquitecto Técnico don A. G. G., que, pesar de que el Notario autorizante hace constar que está “visada por el colegio correspondiente”, lo cierto es que no lo está, y tampoco se acredita de modo alguno que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción y la descripción de ésta, por lo que no queda acreditado que quien emite el certificado tenga facultades, cualificación y habilitación profesional para ello vigentes en el momento de la emisión de dicho certificado. (Fundamentos de derecho: los expresados artículos y Resoluciones citadas y la de dos de septiembre de dos mil veintiuno)

Tercero. El artículo 26 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, impone a notarios y registradores, en la autorización e inscripción de escrituras de segregación o división de fincas, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable.

Es la propia legislación sustantiva urbanística que resulte aplicable la que ha de establecer qué actos están sometidos a licencia y qué actos pueden estimarse como reveladores de una posible parcelación urbanística ilegal, o ser asimilados a ésta, así como determinar qué otros actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control municipal que el otorgamiento de la licencia comporta, determinación que constituye un presupuesto previo o “prius” respecto de su exigencia en sede registral.

La norma sustantiva aplicable, en este caso, el artículo 97 de la Ley Ley [sic] 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, dispone que están sujetos a licencia municipal los siguientes actos: “(...) f) Segregaciones, divisiones y parcelaciones de terrenos”

Por su parte el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León dispone en su artículo 309: Régimen de la licencia de parcelación. 1. Toda parcelación. división o segregación de terrenos precisa licencia urbanística, que sólo podrá otorgarse si las fincas resultantes reúnen las características exigidas por la legislación aplicable y el planeamiento territorial y urbanístico. a) Esta regla se aplicará también a la enajenación, sin división ni

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho. (…) 2 Los Notarios y Registradores de la Propiedad deben exigir para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división o segregación de terrenos o constitución de pro indivisos que conlleven derecho de utilización exclusiva, que se acredite el otorgamiento de la licencia de parcelación o que la misma fue solicitada sin haberse obtenido resolución dentro de los plazos correspondientes, o bien, en los supuestos citados en el apartado anterior, la innecesaridad de la misma…"

De acuerdo con los fundamentos anteriormente expuestos, en el ámbito de la legislación sustantiva de Castilla y León resulta exigible licencia a efectos de inscripción cuando la división horizontal de las edificaciones se configure de tal modo que puede suponer un acto equiparado a parcelación o a "otros actos de división" de parcelas o terrenos.

En el caso particular de este expediente cabe afirmar que la configuración jurídica adoptada supone constituir realmente dos entidades con autonomía tal que les permite ser consideradas como objetos jurídicos nuevos y absolutamente independientes entre sí, como demuestra la perfecta delimitación de porciones de terreno anejo de cada elemento privativo respectivo con salida propia e independiente.

En conclusión, dada la configuración de los elementos privativos uno y dos, no cabe admitir el acceso al Registro de la división horizontal que se formaliza en la escritura calificada, por implicar una división de suelo que requiere la oportuna licencia en su caso, la declaración municipal de su innecesaridad, (Fundamentos de derecho: los expresados, y además Resoluciones de la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública de 17 de octubre de 2014, 2 de agosto de 2017+ 19 de febrero, 25 de abril y I de junio de 2018 y 20 de julio de 2020)

Cuarto. Se advierte que el certificado descriptivo del técnico hace constar que en la tercera planta existe una terraza; sin embargo, ni en la descripción del edificio, ni en la de los elementos independientes, ni en los comunes, aparece mención alguna a la misma.

En virtud de lo cual, procede suspender la inscripción del documento por los defectos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Villaverde Guldrís registrador/a titula: de Registro de la Propiedad de Ponferrada número dos a día seis de mayo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. T., en nombre y representación de don I., doña M. L. y doña P. R. G. M., don I. y don M. G. F. y doña A. F. G., interpuso recurso el día 19 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero. Naturaleza y antigüedad de la realidad inmobiliaria.

El inmueble objeto del expediente constituye una edificación existente desde la década de 1970, tratándose por tanto de una realidad física y jurídica plenamente consolidada desde hace décadas.

La configuración material del edificio, así como la existencia de patios y espacios vinculados funcionalmente a determinados elementos privativos, responde a una situación histórica consolidada, pública, notoria y mantenida pacíficamente durante décadas, sin controversia urbanística alguna ni cuestionamiento administrativo previo.

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

Segundo. Escritura de división horizontal y sucesivos negocios jurídicos.

La escritura presentada documenta una ampliación de obra, división horizontal y disolución de condominio, habiendo sido autorizada notarialmente con incorporación de documentación técnica, certificaciones y referencias catastrales.

La realidad jurídico-inmobiliaria resultante no permaneció aislada ni carente de eficacia práctica, sino que constituyó posteriormente la base de diversos negocios jurídicos formalizados igualmente en escritura pública, incluyendo:

– escritura de donación autorizada en fecha 28 de febrero de 2022 por el Notario de Ponferrada D. Bernardo Martínez López, protocolo n.º 265;
– escritura pública de compraventa autorizada el 11 de septiembre de 2025 por el Notario de Bembibre don Miguel Ángel Rodríguez Muñoz, protocolo n.º 390;
– escritura pública de compraventa autorizada el 4 de febrero de 2026 por el Notario D. Manuel Barrera Sierra, actuando como sustituto legal por vacante de la Notaría de Bembibre, protocolo n.º 296;
– y escritura pública de compraventa autorizada el 26 de febrero de 2026 por el Notario D. Heitor Bello Díaz-Quintela, protocolo n.º 512.

Todas estas escrituras describen expresamente la configuración jurídica actualmente cuestionada en la nota recurrida, incluyendo:

– anejos inseparables,
– patios vinculados funcionalmente,
– vuelos,
– y elementos comunes de uso vinculado.

Y ello sin que en ninguno de dichos otorgamientos notariales se apreciara la existencia de parcelación urbanística, segregación material del suelo o necesidad de licencia administrativa específica.

Resulta especialmente significativo que distintos fedatarios públicos, en distintos momentos temporales y en operaciones con terceros adquirentes de buena fe, sometieran reiteradamente la configuración jurídica del inmueble a control de legalidad notarial sin apreciar reparo urbanístico alguno relacionado con la supuesta existencia de parcelación encubierta.

Las propias escrituras posteriores reconocen expresamente la existencia de la división horizontal y su pendencia registral, configurándose toda la circulación jurídica posterior sobre la base de dicha realidad inmobiliaria.

Tercero. Discrepancia superficial y actuación diligente de la parte recurrente.

En la escritura presentada se hacía constar la existencia de una discrepancia superficial entre la superficie que figuraba históricamente y la resultante de medición técnica y Catastro, manifestándose expresamente la voluntad de proceder a su subsanación catastral.

A tal efecto, la parte recurrente promovió el correspondiente expediente ante la Gerencia Territorial del Catastro de León, actualmente en tramitación.

No obstante, y con la exclusiva finalidad de facilitar la inscripción y evitar perjuicios desproporcionados a los titulares y terceros adquirentes de buena fe, la parte recurrente manifestó expresamente su conformidad con la práctica de la inscripción atendiendo exclusivamente a la superficie registral e histórica de la finca, renunciando operativamente a hacer valer cualquier eventual exceso de cabida.

Dicha solución no fue acogida por la nota recurrida.

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

Cuarto. Contenido esencial de la nota de calificación.

La nota recurrida fundamenta la negativa registral, esencialmente, en dos bloques argumentales:

a) La existencia de discrepancias descriptivas y superficiales.
b) La supuesta necesidad de licencia urbanística derivada de una presunta parcelación urbanística encubierta.

Asimismo, la documentación técnica incorporada al título evidencia la intervención de un Arquitecto Técnico debidamente identificado y habilitado profesionalmente, sin que la nota recurrida justifique por qué razón dicho técnico no resultaría competente para acreditar la antigüedad y configuración física del inmueble.
La parte recurrente considera que la interpretación contenida en la nota recurrida resulta excesivamente expansiva y no ajustada a la verdadera naturaleza jurídica de la operación documentada.

Fundamentos de Derecho

I. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

II. Sobre la inexistencia de verdadera parcelación urbanística.

La nota recurrida parte de una premisa jurídicamente incorrecta al identificar la existencia de anejos inseparables y atribuciones de uso exclusivo con una supuesta parcelación urbanística encubierta.
Sin embargo, la operación documentada no comporta:

– segregación material del suelo,
– creación de nuevas parcelas independientes,
– individualización patrimonial autónoma,
– ni constitución de fincas susceptibles de tráfico jurídico separado.

Los patios y espacios vinculados a determinados elementos privativos aparecen configurados en todas las escrituras como simples anejos inseparables funcionalmente vinculados a las entidades principales.
Carecen, por tanto, de:

– autonomía jurídica propia,
– folio registral independiente,
– cuota autónoma diferenciada,
– acceso independiente al tráfico jurídico,
– y entidad económica separada.

La propia terminología empleada reiteradamente en las escrituras públicas posteriores resulta plenamente incompatible con la idea de verdadera parcelación urbanística.
No existen parcelas autónomas, sino simples espacios accesorios vinculados inseparablemente a determinados departamentos privativos dentro de un régimen clásico de propiedad horizontal.
La doctrina de la Dirección General viene admitiendo reiteradamente la plena compatibilidad entre el régimen de propiedad horizontal y la existencia de elementos comunes de uso privativo o anejos inseparables vinculados funcionalmente a determinados departamentos privativos.

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

La nota recurrida realiza un salto conceptual no justificado al deducir, de la mera autonomía funcional de determinados espacios, la existencia de una parcelación urbanística materialmente inexistente.

Y ello además sin identificar:

– concreta división material del suelo,
– creación efectiva de parcelas independientes,
– ni acto alguno de transformación urbanística reciente.

La operación cuestionada se limita a documentar una realidad física histórica y consolidada desde hace décadas.

En su consecuencia, no existe alteración ni fraccionamiento del parcelario catastral, manteniéndose una única parcela catastral sobre la que se proyecta el régimen de propiedad horizontal.

III. Sobre la inexistencia de finalidad defraudatoria o actuación urbanística clandestina.

Resulta especialmente relevante que la realidad física y jurídica del inmueble se encuentra consolidada desde la década de 1970, sin que exista actuación urbanística reciente, transformación del suelo, creación clandestina de parcelas ni alteración material contemporánea susceptible de justificar la aplicación extensiva de la normativa sobre parcelaciones urbanísticas.

La propia trayectoria histórica del inmueble y de los negocios jurídicos formalizados sobre la misma evidencia precisamente lo contrario:

– intervención reiterada de distintos fedatarios públicos;
– aceptación y tratamiento catastral de la división horizontal;
– circulación jurídica pública y transparente de los distintos elementos privativos;
– existencia de terceros adquirentes de buena fe;
– inexistencia histórica de reparos urbanísticos;
– y plena publicidad documental de la configuración inmobiliaria existente.

Todo ello excluye cualquier apariencia de actuación fraudulenta, clandestina o artificiosa orientada a crear nuevas parcelas autónomas al margen de la legalidad urbanística.

Debe destacarse además que las sucesivas compraventas posteriores incorporan expresamente referencias al estado físico, jurídico, registral, catastral, administrativo y urbanístico de las fincas transmitidas, aceptadas expresamente por los adquirentes, sin que ninguno de los notarios autorizantes apreciara la necesidad de licencia de parcelación o acto administrativo equivalente.

La propia reiteración de negocios jurídicos posteriores autorizados por distintos notarios refuerza objetivamente la apariencia de plena normalidad jurídica de la configuración inmobiliaria existente.

IV. Sobre la desproporción de la calificación recurrida.

La nota recurrida no pondera adecuadamente las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de la negativa registral.

Debe tenerse especialmente en cuenta que la división horizontal ha servido ya de soporte a posteriores negocios jurídicos formalizados en escritura pública, incluyendo transmisiones a terceros de buena fe.

La negativa registral impugnada produce así un efecto extraordinariamente gravoso y desproporcionado respecto de una discrepancia esencialmente descriptiva y de una configuración jurídica consolidada desde hace décadas.

La parte recurrente, además, ofreció expresamente una solución conservadora y plenamente compatible con el principio de seguridad jurídica, consistente en aceptar la

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

inscripción sobre la base exclusiva de la superficie registral histórica, sin pretensión alguna de reconocimiento de exceso de cabida.

Dicha circunstancia no fue adecuadamente valorada en la nota recurrida.

V. Sobre la competencia profesional del Arquitecto Técnico certificante.

La nota cuestiona igualmente la suficiencia de la certificación emitida por el Arquitecto Técnico D. A. G. G.

Sin embargo, la acreditación de antigüedad de edificaciones constituye una actuación técnica para la que los Arquitectos Técnicos son profesionales habitualmente competentes conforme a la práctica administrativa y registral consolidada.

No se motiva adecuadamente en la nota recurrida qué concreta insuficiencia competencial concurriría en el técnico certificante ni en virtud de qué precepto resultaría exigible una acreditación adicional de facultades profesionales.

Asimismo, la documentación técnica incorporada al título fue objeto de control notarial y permitió la acreditación técnica de la antigüedad y configuración física del inmueble.

VI. Sobre los principios de seguridad jurídica y proporcionalidad.

La interpretación contenida en la nota recurrida conduce a un resultado incompatible con una adecuada ponderación de los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad y conservación de los negocios jurídicos válidamente celebrados.

La operación documentada no altera sustancialmente la realidad física consolidada ni genera riesgos efectivos para el tráfico jurídico inmobiliario.

Por el contrario, la negativa registral produce una situación de bloqueo registral extraordinariamente intensa respecto de una realidad inmobiliaria histórica, pública y consolidada».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que revocaba el defecto tercero, relativo a la posible existencia de parcelación ilegal en la configuración de la división horizontal, manteniendo los restantes, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria, la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 2011, 16 de diciembre de 2016 y 6 de febrero y 28 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020, 1 de junio de 2021, 12 de mayo de 2022, 24 de junio de 2025 y 26 de febrero de 2026.

1. Presentada escritura pública de ampliación de obra nueva, constitución en régimen de división horizontal y extinción de condominio se rectifica la cabida de la registral 7.261 del Ayuntamiento de Bembibre para adaptarla de la inscrita de 293 metros cuadrados a la superior, según reciente medición, de 321,60 metros cuadrados, teniendo una superficie de parcela ocupada por la edificación de 178,21 metros cuadrados. La registradora suspende la inscripción solicitada, habiendo revocado el tercer defecto de los señalados en la nota de calificación, por los siguientes defectos: porque, tratándose de una escritura de ampliación de obra nueva, entiende procedente la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme al «último párrafo del anexo II de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad», no resultando de la escritura solicitud expresa relativa a la rectificación de descripción de la finca para adaptarla a su representación gráfica georreferenciada, a la que tampoco se alude ni se aporta, siendo además la cabida inscrita coincidente con la que resulta de Catastro y, a su vez, con la resultante de calcular el área del terreno delimitado por las líneas perimetrales de sus cuatro linderos; como segundo defecto, señala que el certificado técnico incorporado para acreditar la antigüedad de la edificación no está visado y tampoco se acredita de modo alguno tener facultades suficientes para certificar mediante habilitación de su colegio profesional.

El recurrente sostiene, en síntesis, en lo que se refiere a los dos defectos mantenidos por la registradora, que se solicitó la inscripción sobre la descripción registral histórica, sin pretensión alguna de la constancia registral del exceso de cabida declarado, no obteniendo una respuesta favorable a su pretensión; y, en cuanto a la habilitación del técnico certificante, señala que la acreditación de la antigüedad de las edificaciones constituye una actuación habitual para la que es competente, no motivando suficientemente la calificación recurrida qué concreta insuficiencia competencial concurre en el presente caso ni en virtud de qué precepto resultaría exigible una acreditación adicional de sus facultades profesionales.

2. Antes de entrar en la resolución del presente expediente conviene precisar que a la escritura se incorpora certificado técnico suscrito por don R. A. V., arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos de León del que resultan las coordenadas georreferenciadas atribuidas a la finca y que resultan ser las siguientes: (…), que arrojan una cabida de 321,54 metros cuadrados (sustancialmente similar a la que se refiere el título de 321,60 metros cuadrados).

3. Precisado lo anterior, debe señalarse que esta cuestión ya ha sido resuelta por la Resolución de esta Dirección General de 26 de febrero de 2026 en lo relativo a si la renuncia expresa a la inscripción de la georreferenciación que hace el interesado vincula al registrador.

De la misma es oportuno reproducir que «la posibilidad de incorporar la georreferenciación de la finca al folio registral es una de las novedades más importantes que introdujo la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha posibilidad se configuró como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. La primera determinaba que una calificación negativa de la inscripción de la georreferenciación impedía la práctica del asiento, lo que se reservó para las nuevas fincas que se crearan a partir de su entrada en vigor, derivadas de actos de reordenación de los terrenos, fueran de carácter público o privado. La segunda determinaba que una calificación negativa no impedía la práctica del asiento, cuando la inscripción de la georreferenciación no era operación registral específica, sino que había de practicarse con ocasión de la práctica de otro asiento, derivado de un acto o negocio jurídico. En ese caso, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo disponía: «Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199.

(…) La expresión “incorporarse con carácter potestativo” ha sido objeto de interpretaciones distintas. Se ha considerado como dirigida al otorgante del título, concluyendo que la inscripción de la georreferenciación requería de una rogación expresa. Sin embargo, si atendemos, teniendo en cuenta el argumento sistemático, a la ubicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, este regula las circunstancias que ha de contener la inscripción, las cuales no están sujetas al ámbito de la autonomía de la voluntad de los usuarios del Registro. Es la Ley la que regula en que forma el registrador ha de redactar el asiento. Por tanto, entiende esta Dirección General que la expresión aludida no va dirigida a otro destinatario que el registrador, en el sentido de determinarle cuando podrá inscribir la georreferenciación de la finca y cuando no».

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

4. Continúa señalando la citada Resolución que el registrador «podrá incorporarla en el procedimiento registral cuando no haya discordancia del Registro con la realidad física, por cumplirse los requisitos que el precepto determina: que descripción y georreferenciación se refieran a la misma porción de territorio, que su realidad física y jurídica sea indubitada, por poder distinguirse con claridad de las propiedades de las fincas colindantes, es decir, que no haya colindante afectado y que las diferencias superficiales, de existir, sean inferiores al 10% de la cabida inscrita. Y ello ha de ser así porque una correcta descripción de la finca, con su situación física detallada, no solo importa al Registro, para una más correcta aplicación del principio de especialidad al objeto del derecho real, sino también interesa al titular registral y sus acreedores, pues aumenta el valor en uso, cambio, garantía y subasta de la finca; a los colindantes, que pueden conocer la titularidad y georreferenciación indubitada de la finca colindante y a la Administración que podrá conocer al titular registral a quien notificar en los expedientes de reordenación de los terrenos, deslindes de dominio público, o en los expedientes para la restauración de la legalidad urbanística infringida.

(…) Atendiendo a un argumento lógico, la Ley 13/2015 no alteró el principio de rogación, que se regula en el artículo 6, por lo que el inicio del procedimiento registral deriva de la solicitud de inscripción, acompañada de la presentación del título. Tras la calificación positiva del registrador, en su caso, este redactará el asiento como determina el artículo 9 y el título deberá contener todas las declaraciones relativas a las circunstancias que deba contener la inscripción, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria. Entre ellas figura la relativa a la descripción de la finca de la que deberá expresarse: "su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10". Por tanto, la descripción comprende la manifestación del otorgante sobre la situación física detallada, que implica que deberá incorporar una georreferenciación catastral y manifestar cual es la situación de la misma con relación a la realidad física de la misma.

(…) Esta exigencia no es exclusiva de la Ley Hipotecaria. También en ámbito catastral, el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 1/2004, de 5 de marzo, cuando regula el procedimiento potestativo de subsanación de discrepancias, dispone: "Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes".

(…) Por tanto, tanto la Ley Hipotecaria como la catastral determinan como deben describirse las fincas registrales o las parcelas catastrales en un título público, sin que ello esté sujeto a la autonomía de la voluntad de los particulares. Ciertamente, el artículo 425 del Reglamento Hipotecario dispone: "Presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia". Pero, la expresión "una parte del mismo" no puede comprender un aspecto tan esencial del derecho, cual es la descripción de la finca con su situación física detallada.

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

(…) Es el registrador quien ha de decidir, en los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción, si la incorpora al asiento, por cumplirse los requisitos citados, o si lo practica sin la georreferenciación, expresando los motivos que llevan a concluir que existe una discordancia con la realidad física. Ello nos lleva a concluir que es la subsanación de esa discordancia con la realidad física y no la inscripción de la georreferenciación, la que sí requiere rogación expresa, por implicar el inicio de un expediente de jurisdicción voluntaria, entre cuyos trámites se incluye la notificación a los colindantes. La inscripción de la georreferenciación, cuando no hay discordancia con la realidad física, es una de las fases que integra el procedimiento registral, cuyo inicio requiere instancia de parte, pero cuyo impulso y desarrollo impulsa del oficio el registrador, sin que pueda ser modificado por la voluntad de las partes. Por ello, esta Dirección General declaró en la Resolución de 12 de mayo de 2022 que todas las declaraciones de los otorgantes en el título, relativos a la descripción de la finca están sujetos a la calificación registral, aunque los otorgantes manifiesten su voluntad de excluirlos.

(…) Y ello porque una mejor individualización de la finca, objetivo de la descripción, mejora la seguridad jurídica en materia inmobiliaria, de la que es garante el registrador competente en particular y la institución registral en general. Por ello, esta Dirección General concluye que la renuncia expresa de los otorgantes a la inscripción de la georreferenciación de la finca no vincula al registrador, pues la calificación registral se refiere a todo el contenido del título, sin poder excluir un aspecto esencial, como el objeto del derecho y porque la forma de redactar el asiento se regula en el artículo 9 y no está sujeta al ámbito de la autonomía de la voluntad de los particulares.

(…) Por ello la interpretación sistemática nos lleva a concluir que la expresión “podrá incorporarse” se dirige al registrador, que podrá practicar el asiento, sin incorporar la georreferenciación, con la descripción que resulte del Registro, por no haberse subsanado la circunstancia y no al otorgante, que deberá realizar las manifestaciones descriptivas que exige tanto la legislación hipotecaria, como la catastral. Pero esa descripción con arreglo al Registro ha de ser un caso residual, puesto que la ley quiere promover una descripción literaria precisa complementada por una georreferenciación indubitada de la georreferenciación, como grado máximo de protección registral del objeto del derecho. Con ello, se mejora también la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que el Registro de la Propiedad ha de garantizar. Y se permite la posibilidad de mejorar la información relativa al contenido del derecho de dominio, delimitado por la legislación sustantiva, mediante la interoperabilidad de la georreferenciación registral con la información geográfica generada por las Administraciones Públicas, en cuanto que puedan incidir en la delimitación de las facultades dominicales. Ello aumenta la seguridad de la inversión inmobiliaria al reducir costes de información y de vigilancia».

5. Por ello, tratándose de la declaración de una ampliación de obra nueva, en la que existe una ampliación de la superficie de parcela ocupada por la edificación, es plenamente aplicable el criterio establecido a partir de la Resolución de 24 de junio de 2025, reiterado por otras posteriores, que partiendo de lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, aclara que «constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que además ocurre en el supuesto de hecho de este expediente), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria». La doctrina de la Dirección General es clara en cuanto a la necesidad de inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca, para que pueda inscribirse la declaración de obra nueva con las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Así lo exige el principio hipotecario de especialidad y el de tracto sucesivo registral, en su vertiente geográfica, pues de no exigirse esa inscripción de la georreferenciación de la finca, las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación quedarían descontextualizadas.

6. De todo lo dicho hasta ahora cabe reiterar la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025, en el sentido de:

a) exigir la georreferenciación de la finca, de manera previa o simultánea a la inscripción de la declaración de obra nueva, por aplicación de los principios de especialidad y tracto sucesivo, con independencia de la ubicación de la planta o huella de la construcción y sin que dicha circunstancia pueda excluirse por la voluntad de los otorgantes, por ser circunstancia del asiento que regula el legislador, determinando las circunstancias del asiento y la forma en la que el registrador debe redactarlo.

b) tanto la georreferenciación de la finca, como la de la superficie ocupada por la edificación deberán aportarse en formato GML, para que el registrador pueda comparar ambos recintos, como operación que se integra en la calificación registral de la obra nueva. Ello tanto para las declaraciones de obra nueva terminada, con licencia o por el régimen de antigüedad, como para las declaradas en construcción. Dicha circunstancia, respecto de las obras terminadas, es hoy es de fácil cumplimiento, atendiendo a los servicios que ofrece la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

c) la inscripción de la georreferenciación de la finca no requerirá la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se cumplan los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es decir, cuando el registrador no tenga duda alguna de la ubicación y delimitación geográfica de la finca, sin perjuicio a colindante alguno. Cuando tenga esa duda, o cuando no se cumplan los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, podrá tramitar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disiparlas, teniendo presente la doctrina de este Centro Directivo, en el caso de que se presenten alegaciones contrarias, las cuales habrán de acreditar cumplidamente la inexactitud de la georreferenciación de la finca sobre la que se pretende declarar la obra nueva, mediante documentación técnica que fundamente su alegación de invasión, para que pueda ser estimada, en su caso, por el registrador.

7. Aplicando esta doctrina al presente expediente, el recurso no puede ser estimado, puesto que no puede dejarse al arbitrio del interesado la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, conforme a lo expuesto anteriormente.

Ahora bien, la registradora señala que no se aporta otra representación gráfica georreferenciada que la catastral, afirmación que no es del todo exacta, pues del informe técnico que se incorpora resultan las coordenadas georreferenciadas de origen alternativo atribuidas para la finca. Por ello, no sólo no cabría la tramitación por la registradora de oficio del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, puesto que hay una rectificación de superficie, inferior al 10% de la cabida inscrita no basada en la cartografía catastral, conforme a la doctrina expuesta (sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente fundamento de Derecho), sino que, además, se ha solicitado tácitamente la misma, conforme a lo señalado en el apartado segundo, letra a) de la Resolución-Circular de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de noviembre de 2015, pues se aporta una representación gráfica georreferenciada de la finca (sin perjuicio del cumplimiento o no de los requisitos técnicos que le son exigibles) y se adecua a la misma el contenido de su descripción literaria.

8. Cuestión distinta, aunque no planteada por la registradora en su calificación, es la relativa a si las coordenadas, así aportadas, cumplen los requisitos técnicos que permitan su utilización para servir de base a un asiento de inscripción. En este sentido, esta Resolución debe limitarse a los defectos señalados por la registradora en su

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

calificación y a los que se contrae el escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no obstante lo cual es preciso recordar, conforme a la Resolución de 1 de junio de 2021, que del apartado séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015, resultan unos requisitos pormenorizados que deberá contener la representación gráfica georreferenciada alternativa, en concreto: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Ahora bien, tal como se afirmó en la Resolución de 28 de noviembre de 2018, reiterada en otras posteriores, «la aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo», y que «tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018) (…) Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente (…) pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica», criterio que viene refrendado por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

9. Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados en la calificación, como ya se afirmó en la Resolución de 16 de junio de 2020, «se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. En concreto, los certificados de antigüedad son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate con la descripción de ésta.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

En el caso de los números 1, 2 y 4 se exige únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 11 de marzo de 2009 y 16 de diciembre de 2016, entre otras). Y como afirmó este Centro en Resoluciones de 5 de febrero de 2011 y 16 de diciembre de 2016, es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico cuando este sea el comprendido en el número 3 del citado artículo 50, como ocurre en el presente caso.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es

los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta».

Por lo tanto, el recurso, en este punto, tampoco puede ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 17 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez

cve: BOE-A-2026-22866
Verificable en https://www.boe.es