III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23226 *Resolución de 22 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Albacete n.º 4, por la que se suspende la inscripción de escritura de rectificación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Albacete número 4, don Julián Cuenca Ballesteros, por la que se suspende la inscripción de escritura de rectificación de obra nueva.

Hechos

I

Se otorgó el día 25 de marzo de 2026 ante la notaria de Fuentes de Andalucía, doña Lorea Vázquez Romero, con el número 415 de protocolo, una escritura de rectificación de otra de agrupación y ampliación de obra nueva terminada.

II

Presentada el día 7 de abril de 2026 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 1182/2026 - Titulo: Rectificación de declaración de obra nueva terminada

Julián Cuenca Ballesteros, registrador titular del Registro de Albacete 4, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico:

Que, previa calificación registral de escritura otorgada el día 25/03/2026, ante la notario de Fuentes de Andalucía, doña Lorea Vázquez Romero, con número de protocolo 415/2026, presentado bajo el asiento de presentación 1182/2026, extendido el siete de abril del año dos mil veintiséis, a las 14:34 horas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe no ha practicado inscripción en cuanto a la finca 7939 de Barrax –C.R.U. 02014001292645–, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. En la escritura objeto de la presente se amplía la superficie construida de una obra nueva terminada inscrita, conforme resulta de un certificado que se inserta, firmado electrónicamente por don V. J. S. J., y se modifican las coordenadas de la porción de suelo ocupada, que la identifica mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, que se describe como una nave industrial de una sola planta, con una superficie total construida de 1056’90 m^2.

2. Para la inscripción de la obra nueva terminada se aportó, entre otros documentos, certificación expedida el día veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro por el referido técnico, señor S. J., acreditativa de que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y de las coordenadas georreferenciadas de la

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

superficie de suelo ocupada por toda la edificación; por consiguiente, la certificación que se inserta en la escritura de rectificación contradice la inicial inscrita, siendo necesario, en cumplimiento de la legalidad vigente, los siguientes requisitos urbanísticos: Modificación de la licencia municipal de obras emitida por el Ayuntamiento de Barrax, certificado de técnico competente de que la obra, con la ampliación de superficie construida, está terminada y que se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y nueva licencia de uso y ocupación.

3. En relación a las coordenadas de la porción de suelo ocupada resulta una superficie de suelo de 928'25 m^2, que difiere a la construida rectificada, de nave industrial de una sola planta.

Fundamentos de Derecho.

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.

2. En cuanto al hecho 1, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo primero, que dice que "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso", en relación con el artículo 28.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana –R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre–, que dice que "Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo", y con el artículo 46.2 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, que dice que "para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo".

3. En cuanto al hecho 2, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que en su párrafo segundo dice que "La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica".

Como consecuencia se suspende la inscripción por los motivos expresados, siendo necesario aportar los documentos complementarios solicitados para su subsanación. No se practica anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Contra la precedente resolución (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Julián Cuenca Ballesteros registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 4 de Albacete a día veintidós de abril del dos mil veintiséis».

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Lorea Vázquez Romero, notaria de Fuentes de Andalucía, interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 alegando lo siguiente:

«Hechos.

I) El día 11 de septiembre de 2024, bajo el número 1.229 de mi protocolo, autoricé escritura de agrupación y ampliación de obra nueva que fue objeto de inscripción en el registro de la propiedad n.º 4 de Albacete.

II) El día 25 de marzo de 2026, bajo el número 415 de mi protocolo, autoricé escritura de rectificación de la citada en el Expositivo anterior, en la que se incorpora nuevo certificado en el que el mismo técnico que certifico la conformidad de la obra ya inscrita con la licencia, advierte que dicho certificado tenía errores, por lo que emite uno nuevo correcto.

III) Dicha escritura de rectificación fue objeto de calificación, en la que se suspende la inscripción, señalando como defecto que es objeto del presente recurso, que "la certificación que se inserta en la escritura de rectificación contradice la inicial inscrita, siendo necesario, en cumplimiento de la legalidad vigente, los siguientes requisitos urbanísticos: Modificación de la licencia municipal de obras emitida por el Ayuntamiento de Barrax, certificado de técnico competente de que la obra, con la ampliación de superficie construida, está terminada y que se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y nueva licencia de uso y ocupación"

Como fundamentos de Derecho, se limita la nota a mencionar el genérico artículo 18 de la Ley Hipotecaria en el fundamento 1 y a reproducir en el fundamento 2 el artículo 202 de la ley Hipotecaria, el artículo 28.1 del RDL 7/2015 y el artículo 42 del RD 1093/1997

Fundamentos jurídicos.

I. En primer lugar, llama la atención el incumplimiento uno de los requisitos esenciales de la calificación, que ha sido reiteradísimo por la propia Dirección General a la que me dirijo (en adelante DG), y cuyo fundamento está en la protección de quien ve suspendida la inscripción de su derecho: la necesaria suficiencia. La nota se limita a mencionar y reproducir varios preceptos.

Debería concedérsele más importancia a la calificación, toda vez que su corrección, claridad y suficiencia son esenciales para que el interesado pueda conocer la causa de la suspensión o denegación del asiento, y en consecuencia alegar lo que proceda en su derecho. Por ello la DG en reiteradas Resoluciones advierte que "no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto es de aplicación y la interpretación que del mismo hace el funcionario calificador".

La suspensión de una inscripción no puede ser despachada con una calificación parca y sin fundamentos concretos, que parece obviar la importancia que para el propio interesado y para la agilización del tráfico jurídico y económico puede tener aquella. No hay que olvidar que ello supone rechazar un derecho de todo ciudadano: la inscripción en el registro para poder así obtener la importante protección que dicha institución le brinda.

II. Entrando en el fondo, la propia calificación afirma que "la certificación que se inserta en la escritura de rectificación contradice la inicial inscrita"… evidentemente se trata de una escritura de rectificación de la anterior, y si se rectifica es porque la primera certificación, como afirma el propio técnico, tenía errores. Por eso precisamente se expide una nueva certificación correcta y se otorga la escritura de rectificación, para que la obra nueva refleje lo realmente construido.

Señala el artículo 28.1 del Texto refundido de la Ley del Suelo que reproduce la calificación, que se exigirá para la declaración de obra nueva "la certificación expedida

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo" (la licencia). Esa es precisamente la finalidad del certificado, acreditar que lo construido se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia.

Señaló entre otras la Resolución de la Dirección General de 17 de noviembre de 2012 "este Centro Directivo tiene declarado por un lado que la finalidad de intervención del técnico es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la autorizada por la licencia (Resoluciones de 4 de febrero de 1994, 26 de febrero de 1996, 16 de febrero y 7 de marzo de 2012) y por otro que dicha correspondencia es una cuestión de hecho cuya acreditación corresponde establecer al técnico (Resoluciones de 1 de marzo de 2003, 8 de septiembre de 2004 y 2 de julio de 2009).

No se entiende bien porque el registrador llega a la conclusión de que si se hace una nueva descripción necesariamente hace falta licencia. Si el técnico afirma que lo construido es lo que describe en el certificado y que se ajusta al proyecto para que el que obtuvo la licencia ya incorporada en la escritura que se rectifica, ni el Notario ni el registrador tienen ni competencia ni conocimiento técnico para ponerlo en tela de juicio.

III. Con arreglo a lo expuesto, se solicita respetuosamente de este Registro de la Propiedad que, teniendo por presentado el presente escrito:

1.º) Tramitación del recurso. Se reforme la calificación en el sentido de proceder a la inscripción total de la copia autorizada de la escritura objeto del presente o, en su defecto, previa notificación en forma legal al Notario que suscribe se eleve sin más trámite el expediente directamente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en los términos y a los efectos legalmente previstos para la interposición de recurso gubernativo».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 18, 20, 38, 40 y 202 de la Ley Hipotecaria; 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 a 54 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de julio de 2013, 23 de enero de 2018 y 11 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de mayo de 2023.

1. En el presente expediente consta inscrita una escritura de agrupación y declaración de obra nueva conforme a un certificado técnico y ahora se presenta escritura de rectificación de la previamente inscrita modificando la descripción de la obra e incorporando certificado emitido por el mismo técnico en el que se hace constar la existencia de un error en el original en cuanto a la descripción y rectificando la misma.

2. En primer lugar, la notaria autorizante del título presentado y recurrente señala la parquedad de la nota de calificación recurrida.

Y en este sentido este Centro Directivo, entre otras, en las Resoluciones de 2 de junio de 2022 y 8 de mayo de 2023, ha señalado «cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación».

En el presente caso, el registrador, en cuanto al defecto segundo, que es objeto de recurso al no señalar la recurrente objeción alguna respecto de los restantes, se ha limitado a señalar, «por consiguiente, la certificación que se inserta en la escritura de rectificación contradice la inicial inscrita, siendo necesario, en cumplimiento de la legalidad vigente, los siguientes requisitos urbanísticos: Modificación de la licencia municipal de obras emitida por el Ayuntamiento de Barrax, certificado de técnico competente de que la obra, con la ampliación de superficie construida, está terminada y que se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y nueva licencia de uso y ocupación».

Tal y como señalan las Resoluciones citadas «no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma».

En tanto el defecto recurrido se limita a señalar que siendo la certificación incorporada al título de rectificación contradictoria con la inicial, es preciso aportar la documentación señalada conforme a la legislación vigente sin señalar y especificar por qué la mera contradicción con una certificación que se está rectificando precisa aportar todos los documentos correspondientes a una obra nueva.

No obstante, también ha manifestado este Centro Directivo que, atendiendo a razones de economía procesal y dado que la notaria ha podido alegar lo que en defensa de su derecho considera oportuno, esta Dirección General procede al examen de la cuestión planteada.

3. Señalado lo anterior el objeto de este recurso es el defecto señalado en la nota de calificación por el que: «2. Para la inscripción de la obra nueva terminada se aportó, entre otros documentos, certificación expedida el día veintiuno de agosto de dos mil veinticuatro por el referido técnico, señor S. J., acreditativa de que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia y de las coordenadas georreferenciadas de la superficie de suelo ocupada por toda la edificación; por consiguiente, la certificación que se inserta en la escritura de rectificación contradice la inicial inscrita, siendo necesario, en cumplimiento de la legalidad vigente, los siguientes requisitos urbanísticos: Modificación de la licencia municipal de obras emitida por el Ayuntamiento de Barrax, certificado de técnico competente de que la obra, con la ampliación de superficie construida, está terminada y que se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia y nueva licencia de uso y ocupación».

Por tanto es objeto de este expediente determinar si la rectificación de la descripción de la obra inicialmente inscrita conforme a una escritura puede ser rectificada por medio de otra escritura de rectificación incorporando nuevo certificado expedido por el mismo técnico que rectifica la descripción o si, tal y como señala el registrador en su calificación dicha rectificación requiere de una modificación de la licencia de obras y certificación con la nueva descripción y que la misma está terminada y conforme a la licencia.

4. Las rectificaciones del Registro se encuentran previstas en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria siendo en el presente caso de aplicación lo previsto en su apartado d), al decir: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial».

Por otro lado, tratándose de la rectificación de la descripción de una obra nueva ya inscrita este centro Directivo en Resolución de 11 de diciembre de 2019, señaló: «En materia de obra nueva, para un supuesto análogo al que nos ocupa, se recuerda en la Resolución de 6 de julio de 2013 la consolidada doctrina de esta Dirección General que afirma que “el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva,

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 –actual artículo 28– es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria –actual artículo 202– y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto" (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2008).

También ha establecido este Centro Directivo (Resolución de 6 de abril de 2009) que es evidente que si en una finca que figura inscrita con determinada superficie y se dice ahora que tiene una planta baja y una alta, especificando la superficie de cada una de ellas, existe, de una manera o de otra, una declaración de obra que modifica la descripción registral, por lo que, independientemente de que responda a la realidad actual, es preciso acreditar los requisitos para la declaración de obra nueva.

Siguiendo esta línea, entiende este Centro Directivo (vid. Resolución de 13 de noviembre de 2018) que lo relevante para rectificar la superficie construida de una edificación no son los términos (más o menos precisos) en los que se solicita tal rectificación, sino si efectivamente de la documentación presentada resulta que se reúnen los requisitos propios para la modificación de una obra nueva».

5. En el presente caso no se trata de inscribir un nuevo acto de edificación diferente del inicialmente inscrito que requiera el otorgamiento de una nueva licencia, sino una rectificación de error cometido en el título ya inscrito y que se ampara en la misma licencia y certificado técnico reconociendo el error mencionado. Pero para ello es preciso que el técnico competente asuma la responsabilidad de certificar que la nueva descripción de la obra realizada se corresponde con la del proyecto para el que se obtuvo la licencia inicial.

En efecto, en relación con el certificado técnico es doctrina de esta dirección General, entre otras en Resolución de 7 de noviembre de 2012, que corresponde al técnico asumir la responsabilidad de que las mismas quedan cubiertas por la licencia administrativa. Esta Dirección General ha reiterado que sólo en aquellos supuestos de especial gravedad y relevancia en los que se ponga de manifiesto una discrepancia significativa que afecte a las menciones obligatorias recogidas en el artículo 45 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, podría justificarse una negativa a la inscripción y, aun así con matizaciones (cfr. Resoluciones de 9 de febrero de 1994, 10 de junio de 2005 y 2 de julio de 2009).

Por tanto, constando previamente inscrita la obra nueva, otorgando escritura de rectificación por el titular registral cumpliendo el requisito mencionado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria señalando la existencia del error, y acreditando el mismo por medio de certificado emitido por el mismo técnico expresando la existencia del error cometido en la certificación inicialmente inscrita, el defecto señalado por el registrador, y que es objeto de recurso, no puede mantenerse en tanto no se pretende la inscripción de un nuevo acto de edificación distinto del inicialmente inscrito, sino de rectificación.

6. Ahora bien, en la nueva certificación el técnico se limita a señalar que la descripción se corresponde con el proyecto, pero no dice que se corresponde con el proyecto para el que se obtuvo licencia, por lo que en esto no puede estimarse el recurso. El certificado incorporado en la escritura de rectificación, además de expresar la existencia de error en la primera certificación, debe acreditar sin ambages que la descripción finalmente resultante coincide con el proyecto para el que se concedió licencia.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación del registrador en cuanto a la exigencia de nueva licencia, pero confirmando la nota y desestimando el recurso en cuanto a la exigencia de que el certificado acredite la correspondencia de la descripción con el proyecto para el que se concedió la licencia inscrita.

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-23226
Verificable en https://www.boe.es