

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5821 *Resolución de 4 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 39 a practicar la inscripción de un acta de finalización de obra.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo Jiménez García, notario de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña María Belén Merino Espinar, a practicar la inscripción de un acta de finalización de obra.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 7 de agosto de 2025 ante el notario de Madrid, don Eduardo Jiménez García, con el número 2.579 de protocolo, se declaraba la terminación de la obra nueva declarada sobre la finca registral número 9.218 del Registro de la Propiedad de Madrid número 39, previamente declarada en construcción en virtud de escritura otorgada el día 24 de junio de 2025 ante el mismo notario, con el número 1.973 de protocolo, la cual causó la inscripción 7.^a en el historial registral de la meritada finca.

II

Presentada el día 8 de agosto de 2025 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero. Acta de finalización de obras otorgada el 07/08/2025 con protocolo n.º 2579/2025 ante el Notario de Madrid, Eduardo Jiménez García presentada en este Registro el día 08/08/2025 motivando el asiento 3011 del diario 2025, entrada 6682/2025, acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado, mediante diligencia de presentación telemática del Impuesto correspondiente ante el Organismo Tributario competente.

Se acompaña dispositivo electrónico (pendrive) que contiene el archivo del Libro del Edificio correspondiente a la calle (...) de Madrid,

Segundo. Con fecha indicada al pie, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho:

1. Debe de constar una manifestación expresa de la parte declarante de la obra nueva terminada acerca de si sobre la finca se han realizado o no actividades potencialmente contaminantes, pues así lo exige expresamente el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Esta manifestación es precisa para que el registrador realice su labor consistente fundamentalmente, en lo que a esta materia afecta, en la práctica de una nota marginal obligatoria recogiendo el sentido positivo o negativo de dicha manifestación, y la práctica posterior de las comunicaciones dispuestas por los artículos 99.6 y 103.1 de la propia ley 7/2022.

Todo ello de conformidad doctrina de la DG que reiteradamente así lo tiene establecido entre otras en resoluciones de R. 12 de agosto de 2022, R. 14 de septiembre de 2022, R. 20 de septiembre de 2022, R. 26 de septiembre de 2022, R. 27 de septiembre de 2022, R. 3 de octubre de 2022.

Los títulos que se presenten a inscripción deben de reunir los elementos necesarios para que se practiquen los asientos necesarios en el registro, desprendiéndose tal exigencia de lo dispuesto en los artículos 21.1 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

2. Resulta necesario acreditar las coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la construcción, para la inscripción registral de la declaración de terminación de obras, de conformidad art 202 LH en su redacción por ley 13/2015.

Será necesario que tales coordenadas georreferenciadas se aporten con los requisitos técnicos y de soporte exigidos en la resolución conjunta de las Direcciones de Registros y del Notariado y de Catastro de 26 de octubre de 2015:

- deberá indicar las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos.
- deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca sobre la que se declara. Todo ello de conformidad art 202 LH.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña María Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid 39 a día veinticinco de agosto del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo Jiménez García, notario de Madrid, interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Uno. Respecto del primer defecto. El artículo 98.3 de la Ley 7/2022, en el que fundamenta la Registradora el defecto, dice así:

“Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título: Este apartado será también de

aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.”

El acta que motiva la calificación no contiene la declaración de una obra nueva, sino la manifestación, por la promotora, de que una obra nueva, declarada con anterioridad y ya inscrita en virtud de una escritura anterior, ha sido terminada.

El artículo 3.1 del Código Civil establece que:

“Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.”

En consecuencia, interpretando el transcrito artículo 98.3 de la Ley 7/2022 conforme establece el Código Civil (sentido propio de sus palabras) es en la declaración de obra nueva, y no en el acta por medio del que se pone de manifiesto que la obra ha sido terminada, donde ha de hacerse constar la manifestación acerca de actividades potencialmente contaminantes del suelo. En la escritura de declaración de la obra nueva que ahora se dice terminada, ya inscrita, se recogió tal manifestación.

La doctrina que, según afirma la Sra. registradora, ha quedado establecida mediante las Resoluciones de la Dirección General a la que me dirijo, que cita, no es tal, pues tales Resoluciones refieren, todas, a supuestos de transmisión de inmuebles en las que faltaba la declaración en materia de actividades contaminantes, y no a supuestos como el que nos ocupa, y en ellas, la Dirección General afirma, siempre, que tal declaración ha de constar en las declaraciones de obra nueva, tanto iniciadas como terminadas, que es lo que exige la Ley, y no que deba constar en la declaración de obra nueva iniciada (o en construcción) y, también, en el acta por medio de la que se constata que la obra, ya declarada, se ha terminado.

Dos. En cuanto al segundo defecto, una vez más, la Sra. registradora confunde lo que ha de constar en las declaraciones de obra nueva con lo que debe figurar en las actas por medio de las que se declara que una obra, cuya declaración se hizo constar previamente, se ha terminado.

En el caso que nos ocupa, en la escritura de declaración de la obra nueva ya se hicieron constar las coordenadas georreferenciadas de la edificación que se declaraba, con arreglo al Catastro, Esa escritura ya está inscrita, por lo que ya han de figurar, en el Registro, las coordenadas georreferenciadas de la edificación. El acta a la que refiere este recurso contiene un certificado del arquitecto autor del proyecto de que la obra se ha completado tal y como se declaró, por lo que resulta innecesario reiterar nada más, respecto a la georreferenciación, puesto que debe figurar ya en el Registro de la Propiedad, en virtud de la escritura de declaración de obra nueva, y no ha cambiado.

En su caso, si la acreditación de las coordenadas georreferenciadas de la edificación en la escritura de declaración de obra nueva, fueron insuficientes o incorrectas, tal defecto debería haberse puesto de manifiesto por la Sra. registradora al calificar la escritura de declaración de obra nueva, y no con motivo del acta que nos ocupa,

Exigir de nuevo la acreditación de algo que ha de constar ya en el Registro y de manera taxativa se dice que no se ha alterado, supone imponer exigencias innecesarias, más allá de lo que prescribe la Ley.

Es por todo ello que la calificación debe, en mi opinión, ser revocada, y así lo pido en la fecha antes referida, por ser lo justo».

IV

Con carácter previo a la interposición del recurso, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39 acta complementaria a la anterior, otorgada ante el mismo notario autorizante el día 1 de septiembre de 2025, con el número 2.706

protocolo, subsanando los defectos advertidos por la registradora de la Propiedad en su calificación.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 202 y 325 de la Ley Hipotecaria; 3.1 del Código Civil; 30 y 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2014, 8 de febrero y 19 y 26 de abril de 2016 y 19 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto de 2022.

1. Mediante acta otorgada el día 7 de agosto de 2025 ante el notario de Madrid, don Eduardo Jiménez García, protocolo número 2.579, se declara la terminación de la obra nueva declarada sobre la registral 9.218 de Madrid, previamente declarada en construcción en virtud de escritura otorgada el día 24 de junio de 2025 ante el mismo notario, protocolo número 1.973, la cual causó la inscripción 7.^a en el historial registral de la meritada finca.

La registradora suspende la inscripción solicitada por no contener el acta calificada manifestación acerca de si se ha realizado o no en la finca actividad potencialmente contaminante, y por no expresarse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

El notario recurrente, por su parte, entiende que la declaración de haberse realizado o no en la finca alguna actividad potencialmente contaminante debe realizarse en la escritura de declaración de obra nueva y no en el acta acreditativa de su finalización, y, en cuanto a la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, señala que ya se hicieron constar las mismas en la escritura de declaración de obra nueva en construcción, no procediendo reiterar lo ya aportado, pues tales coordenadas deberían figurar ya en el Registro de la Propiedad.

2. En primer término debe advertirse que, conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (cfr. las Resoluciones de 14 de julio y 15 de octubre de 2007, 6 de julio de 2009, 5 de octubre de 2010, 7 de julio de 2011, 21 de abril de 2014 y 26 de abril de 2016, entre otras).

Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales –como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma–. Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual «el objeto del recurso gubernativo (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública». Por ello, debe ser resuelto el recurso no obstante haber sido aportada la documentación oportuna subsanando los defectos advertidos por la registradora en su calificación.

3. Por lo que se refiere al primero de los defectos advertidos, se hace preciso, en consecuencia, determinar el alcance de la obligación impuesta por el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

El referido artículo establece: «Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística».

4. Como se señaló en la Resolución de esta Dirección General de 12 de agosto de 2022, la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, incorporó al ordenamiento jurídico interno la Directiva Marco de residuos, a la vez que revisó la regulación en la materia existente en España que databa del año 1998.

En el año 2015, la Comisión Europea aprobó el plan de acción de la UE para la economía circular [COM (2015) 614 final], que incluía un compendio de medidas entre las que se encontraba la aprobación de un paquete normativo que revisara las piezas clave de la normativa de la Unión Europea relativa a residuos.

Así, en 2018 se aprueba la Directiva (UE) 2018/851 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 30 de mayo de 2018, por la que se modifica la Directiva 2008/98/CE sobre los residuos. Esta Directiva revisa algunos artículos de la Directiva Marco de residuos con el objetivo de avanzar en la economía circular, armonizar, mejorar la información y trazabilidad de los residuos y reforzar la gobernanza en este ámbito.

La Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, incorpora a nuestro ordenamiento jurídico la Directiva aprobada en 2018, con las modificaciones que esta introduce en la Directiva Marco de residuos. En su Título VIII se recoge la regulación del régimen jurídico de los suelos contaminados.

En este ámbito, el legislador ha considerado oportuno servirse de las funciones de notarios y registradores de la propiedad, en coordinación con las actuaciones que deben desplegar las Administraciones Públicas, respecto del control de suelos afectados por actividades potencialmente contaminantes. Y es que el Registro de la Propiedad constituye una herramienta enormemente útil, tanto para cualquier tercero que puede así conocer la posible afectación de una determinada finca por la realización de este tipo de actividades potencialmente contaminantes, como para la propia Administración, que puede obtener una información esencial sobre la existencia de suelos contaminados.

En esta materia, la actuación de notarios y registradores tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar como funcionarios públicos; colaboración que se produce tanto en el ámbito urbanístico, como agrario, tributario y, ahora también, en materia de residuos y suelos contaminados para una economía circular, en aras de la función social de la propiedad privada que delimita su contenido, de acuerdo con las leyes.

De este modo, una de las medidas que introduce el Título VIII de la Ley 7/2022 es la recogida en el artículo 98.3, antes transcrito, que impone al propietario transmitente la obligación de declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo; obligación cuyo cumplimiento debe exigir el notario, pues conforme al artículo 17 bis, apartado a), de la Ley del Notariado, debe velar por que «el otorgamiento se adecúe a la legalidad», y según el artículo 24 de esta misma ley, los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autoricen o intervengan.

Asimismo, el citado artículo 98.3 de la Ley 7/2022 establece la obligación de practicar, respecto de dicha declaración -sea esta de sentido positivo o negativo-, una nota marginal en el Registro cada vez que se transmita un derecho real sobre una finca.

Tales obligaciones habrán de cumplirse también cuando se realice una declaración de obra nueva, u operaciones de aportación de fincas y de asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística.

Por su parte, el artículo 103.1 impone una nueva obligación de colaboración de los registradores con las Administraciones Públicas para el cumplimiento de los objetivos de la Ley, al disponer que «el registrador de la propiedad estará obligado a comunicar de modo telemático a la comunidad autónoma correspondiente, con carácter anual antes del 31 de enero de cada año, las siguientes circunstancias: a) La manifestación de las fincas donde se haya realizado una actividad potencialmente contaminante».

5. Partiendo de esta premisa, lo que aquí se discute, es si es precisa tal manifestación cuando lo que se pretende es la constancia tabular de la finalización de la obra nueva previamente declarada en construcción.

Conforme a los criterios hermenéuticos contenidos en el artículo 3.1 del Código Civil, «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas». Habrá que acudir, en consecuencia, a la interpretación gramatical, en primer término, para determinar el ámbito de aplicación de la norma contenida en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022 en cuanto a la exigencia de manifestación de haberse realizado o no en la finca cuya obra en construcción se declara finalizado de alguna actividad potencialmente contaminante.

En este sentido, el citado precepto establece que tal declaración habrá de realizarse por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título, comprendiendo dentro de estos supuestos tanto aquéllos en que la obra se declara en virtud de licencia otorgada por la Administración urbanística competente como en aquellos otros en que se declara por antigüedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo. Lo que no exige el precepto, ni se infiere de la expresión utilizada por el mismo es la constancia de tal manifestación en las actas en que se declare la finalización de la obra declarada en construcción, siempre que en el título en que se declare la misma conste realizada tal manifestación y tenga el adecuado reflejo tabular, lo que ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente.

Habiéndose realizado tal manifestación al tiempo de declararse la obra nueva en construcción, nada añade el hecho de reiterarla, toda vez que el artículo 30 de la Ley 7/2022 prevé el modo de actuar para el tratamiento de los residuos de construcción y demolición en las obras iniciadas a partir del 1 de julio de 2022, debiendo retirarse del suelo donde se ejecuta la actuación aquellos residuos que contengan sustancias peligrosas, prohibiendo su mezcla con otros residuos.

En consecuencia, el recurso, en este punto, debe ser estimado.

6. Pasando al segundo de los defectos señalados por la registradora en su calificación, esta Dirección General ha tenido ocasión de pronunciarse (cfr. Resolución 8 de febrero de 2016), sobre el ámbito de aplicación del artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en este sentido señala que el precepto proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación terminada, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca (cfr. Resolución de 19 de julio de 2019).

7. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.) éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución.

Desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

8. Además, dado que se trata de una exigencia legal referida a la concordancia del Registro con la realidad física extrarregistral de la finca (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), sólo será exigible en los casos en que la edificación se encuentre finalizada, momento en el que podrán determinarse efectivamente las coordenadas de la porción ocupada por la misma en dicha realidad extrarregistral (cfr. Resolución de 19 de abril de 2016), sin perjuicio de lo establecido por la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma correspondiente, como ocurre en el caso de Andalucía, en la que se prevé su constancia cuando se declare la obra nueva en construcción (disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía).

9. No resultando del historial registral de la finca las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación declarada en construcción, las mismas tampoco resultan del acta de finalización de obras calificada, debe confirmarse la calificación de la registradora en este punto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando el primero de los defectos señalados, y confirmar el segundo de los indicados por la registradora en su calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de diciembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.