

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9722 *Resolución de 27 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Galapagar, por la que se suspende la constancia registral de un acta de fin de obra.*

En el recurso interpuesto por don F. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Galapagar, doña Cristina Zabala Guadalupe, por la que se suspende la constancia registral de un acta de fin de obra.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 21 de junio de 2010 ante el notario de Galapagar, don Manuel Ángel Seco Fernández, con el número 58 de protocolo, don F. C. R. declaró la finalización de una obra nueva declarada sobre la finca registral número 4.505 del término de Galapagar.

II

Presentada dicho acta en el Registro de la Propiedad de Galapagar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos.–Primero.–Mediante escritura autorizada por el Notario de Galapagar, don Manuel Ángel Seco Fernández, el día veintiuno de junio del dos mil diez, número de protocolo 58, subsanada por otra autorizada por el mismo Notario, el día cinco de agosto del dos mil diez, número 160 de protocolo, don F. C. R., declara la finalización de obra nueva sobre la finca registral 4.505 de este Registro.–Segundo.–El título señalado fue presentado en este Registro de la Propiedad el día veinticuatro de febrero del dos mil diecisiete, bajo el asiento 814, del Diario 185.–Tercero.–Falta de identidad entre las coordenadas georreferenciadas de la certificación catastral protocolizada, con las que debieran resultar de la edificación cuyo final de obra se declara, dada la diferencia de superficie entre la parcela catastral –177 metros cuadrados– y la superficie de la parcela ocupada por la edificación –184,70 metros cuadrados–. Fundamentos de Derecho Primero.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escritura públicas, por lo que resulte de ellas de los asientos del Registro”.–Segundo.–Con el fin de subsanar lo que se ha indicado en los hechos, es necesario acompañar lo que se determina en los artículos 9.2 (*sic*) y 202 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma de la Ley 13/2015 y en la Resolución-Circular de la DGRN de 26 de octubre de 2015.–Sin perjuicio del derecho que a los interesados asiste, conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria, para acudir a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título cuya inscripción se pretende, en cuyo caso, y según lo dispuesto en el último párrafo del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, el que propusiere dicha demanda podrá pedir anotación preventiva de la misma, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación: de modo que después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha; contra la presente calificación caben las siguiente actuaciones por su parte: (...) Galapagar, a 17 de marzo del 2.017 La registradora (firmado) Fdo. Cristina Zabala Guadalupe».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. R. interpuso recurso el día 4 de mayo de 2017 atendiendo, en síntesis, a los siguientes razonamientos: «Hechos.–Primero.–(...) Tercero.–Esta parte debe manifestar a la nota de calificación del Registrador, que: I.–La señora Registradora lo que pretende aplicar, será lo establecido en el artículo 9.b) (ya que el apartado 2 del artículo 9 de su Nota de Calificación no existe por la nueva redacción dada a dicho artículo por la Ley 13/2015), cuando dicho artículo solo se aplica potestativamente al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. También pretende aplicar lo dispuesto por la Resolución de la DGRN, que ya ha sido modificada por innumerables nuevas Resoluciones que modifican aquella, algunas de las cuales se consignan en este Recurso para su formulación y como base fáctica del mismo. II.–Que la Nota de Calificación señala únicamente sin motivar de forma suficiente (lo que contraviene lo establecido por las Resoluciones de 21 de marzo de 2007; 25 de octubre de 2007; 1 de diciembre de 2007; 3 de diciembre de 2007; 8 de mayo de 2010; 10 de mayo de 2011; 10 de julio de 2014 entre otras), una redacción basada en el texto literal de la Ley que invoca para suspender la inscripción registral de la citada escritura, cuando las últimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado exigen que para cualquier juicio de identidad debe ser fundado y motivado, no pudiendo ser discrecional o arbitrario tal como establece la DGRN en su Resolución de fecha 2 de marzo de 2017, que dice que “las dudas que debe manifestar el registrador y que deben figurar en la Nota de Calificación, han de referirse a que (i) la representación gráfica coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, (ii) a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas (iii) o a que se esté encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias. En cualquier caso el juicio de identidad no puede ser arbitrario o discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados”. III.–Que además si analizamos el texto del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, podemos comprobar que: a).–...Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. IV.–Que la Resolución de la DGRN 7 de febrero de 2017, sobre una obra nueva calificada por la Registradora de la Propiedad de Ourense número 3, con defectos por la falta de coincidencia de la superficie ocupada que consta en el título con la que resulta de las coordenadas, por la que se suspende la inscripción de dicha escritura de declaración de obra nueva terminada dice “(...)”. V.–La Resolución de fecha 2 de marzo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (...), por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración obra nueva terminada analiza si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva terminada manifestando la registradora dudas de identidad de la finca para hacer constar las coordenadas de la superficie de parcela ocupada, así como la necesaria previa georreferenciación de la parcela. (...) VI.–Resolución de 6 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, (...), por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada. Reitera la Resolución DGRN número 409/2016 con nota de calificación análoga del mismo registrador (Resolución de 28 Septiembre 2.016) Por tanto, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, no es necesario georreferenciar la totalidad de la parcela, para declarar la obra nueva de una edificación que sí se georreferencia, cuando tal edificación cabe claramente dentro del perímetro de la finca (una Nave ganadera en una finca de 2,5 Hct), y cuando tampoco hay dudas sobre la identidad de la finca global (o el registrador se limita a expresarlas sin motivarlas). Fundamentos de Derecho I.–Artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015. II.–Artículo 202 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015 III. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado mencionadas en el presente escrito».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 12 de febrero, 19 de abril, 9 y 23 de mayo, 5 de julio, 6, 21 y 28 de septiembre, 7 de noviembre y 13 de diciembre de 2016 y 9 de enero, 7 de febrero y 29 de marzo de 2017.

1. Se pretende la constancia registral de un acta de finalización de obra, de la que se aportan las correspondientes coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la que se obtiene la geometría catastral de la edificación.

La registradora opone como defecto la falta de identidad entre las coordenadas georreferenciadas de la certificación catastral protocolizada, con las que debieran resultar de la edificación cuyo final de obra se declara, dada la diferencia de superficie entre la parcela catastral –177 metros cuadrados– y la superficie de la parcela ocupada por la edificación –184,70 metros cuadrados–, señalando que es necesario acompañar lo que se determina en los artículos 9.2 (*sic*) y 202 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma de la Ley 13/2015 y en la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2015.

Son datos de hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el Registro consta la edificación declarada en construcción con una superficie ocupada de suelo de 184,70 metros cuadrados, sobre un solar de superficie 198,86 metros cuadrados.

– En el acta de finalización de obra no se contiene referencia alguna a las coordenadas de la porción de suelo, considerando que el otorgamiento de dicha acta es anterior a la Ley 13/2015. Tampoco se realiza ninguna modificación descriptiva de la edificación declarada ni del solar en el que se ubica.

– La certificación catastral que se acompaña expresa una superficie gráfica de parcela de 177 metros cuadrados.

2. Con carácter previo a la cuestión de fondo, es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos. Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, 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 los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (*vid.* la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita

rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), 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 sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma». No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio de la registradora impiden la inscripción del acta de fin de obra, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–. En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

3. En cuanto al modo de proceder en la inscripción de obras nuevas tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en varias Resoluciones (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo o 5 de julio de 2016, entre otras) 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. En todo caso debe partirse de 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.

Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia pueda tener en casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», 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.), este 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. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, las coordenadas podrán resultar por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación,

quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, si bien en este caso el formato aportado deberá permitir la remisión de la información al Catastro en los términos previstos en el punto sexto de la citada Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015. Asimismo debe recordarse que en el caso de edificaciones cuya geometría conste previamente en la cartografía catastral, el registrador podrá tomar las coordenadas directamente de la Sede Electrónica del Catastro utilizando el servicio habilitado para ello.

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.

Asimismo, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

4. En el supuesto de este expediente, se cumple con lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria al aportarse certificación catastral de la que pueden obtenerse las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, pudiendo el registrador obtener las mismas del servicio habilitado en la Sede Electrónica de dicha Institución, tal y como se ha indicado en el fundamento anterior y también en las Resoluciones de 5 de julio de 2016 y 7 de febrero de 2017.

La cuestión principal que aquí se plantea es la de si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y en el Registro y la que resulta de las coordenadas catastrales aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

De la documentación que se acompaña resulta que la finca en cuestión tiene referencia catastral 5125205VK1952N0001XS. Tal y como resulta de la certificación catastral aportada, la parcela tiene una superficie gráfica de 177 metros cuadrados, ocupando la edificación la totalidad de dicha parcela, siendo, por tanto, igual la superficie de suelo ocupada.

Dado que, según Registro, la superficie ocupada de suelo es de 184,70 metros cuadrados, sobre un solar de superficie 198,86 metros cuadrados, no existe correspondencia entre la superficie expresada en la descripción registral de la edificación y la que resulta de las coordenadas aportadas, sin que tal falta de correspondencia pueda salvarse por algún elemento descriptivo no computado según la normativa catastral, que se dedujese de la misma documentación, a diferencia de lo que ocurría en el supuesto de la Resolución de esta Dirección General de 7 de febrero de 2017, invocada por el recurrente. Por tanto, resulta imposible determinar la ubicación gráfica concreta de los 184,70 metros cuadrados ocupados por la edificación (cfr. Resolución 5 de julio de 2016).

Por tanto, no pudiéndose obtener de la sede de Catastro las coordenadas de la superficie de los 184,70 metros cuadrados ocupados por la edificación, y sin que se haya efectuado ninguna rectificación de dicha superficie de parcela ocupada en términos coincidentes con las aportadas; tales coordenadas, exigidas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, habrán de ser aportadas al Registro por el interesado tal y como indica la registradora en su calificación, que debe confirmarse en este sentido.

5. Distinta es la cuestión de si sería necesario también proceder a la previa georreferenciación de la finca en la que se ubica la edificación, a efectos de comprobar que la misma se encuentra ubicada dentro la finca, y considerando especialmente las

diferencias descriptivas existentes con la parcela catastral cuya representación gráfica se acompaña, todo ello según las Resoluciones que cita el recurrente en su escrito de recurso.

A este respecto, Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

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 se ha señalado anteriormente, 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.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por ello, como señalan diversas Resoluciones de este Centro Directivo (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016 ó 29 de marzo de 2017), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por tanto, con carácter general, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, no requiere, desde el punto de vista procedimental, 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 tales dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara.

Pero como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación

geométrica. Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

En el presente caso, la calificación se limita a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas y a exigir que se dé cumplimiento a los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria, pero no se expresan dudas fundadas de que la edificación se encuentre ubicada efectivamente en la finca registral, no resultando formulada con claridad en la calificación la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, motivo por el que no puede entenderse exigible en el presente caso.

Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, en cuanto a la ubicación de la edificación), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, y confirmar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 27 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gáligo