

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7008** *Resolución de 24 de marzo de 2021, 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 Pedreguer, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don José Barrera Blázquez, notario de Teulada, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pedreguer, doña María Isabel Navarro Torán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de febrero de 2020 ante el notario de Teulada, don José Barrera Blázquez, con el número 231 de protocolo, subsanada por diligencia de fecha 12 de noviembre de 2020, don S. E. D. y doña C. L. M., como titulares de la finca registral número 5.803 del término de Pedreguer, declaró sobre la misma la ampliación de una edificación terminada.

II

Presentada dicha escritura el día 14 de febrero de 2020 en el Registro de la Propiedad de Pedreguer, fue objeto de una primera calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

- «1. Calificación: Artículos 18,19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.
2. Como regla general toda declaración de obra nueva antigua, requiere:

A. Certificado Catastral o de técnico competente o del Ayuntamiento o por acta notarial, que acredite: A.1) Descripción de la obra coincidente con la del título. A.2) Fecha determinada para el final de obra anterior al plazo de prescripción. B. Que no conste anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística. C. Que el suelo no tenga carácter demanial o esté afectado por servidumbres de uso público y/o que no está ubicada en suelo de especial protección donde la acción de restauración de la legalidad urbanística sea imprescriptible, conforme artículo 236.5 de la LOTUP D. Libro del edificio para su archivo, si se construyó después de mayo del 2000. E. Seguro Decenal de daños, siempre y cuando hayan transcurrido menos de diez años desde recepción de obra. Rs 23/10/2017. F. Identificación de la porción de suelo ocupada por la edificación, con las coordenadas de georeferenciación [sic] geográfica. Artículo 202 LH.

3. No es posible proceder a la calificación de la georeferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación en cuanto que, del documento acompañado, no permite selección y copiado de su contenido. Las obligadas coordenadas georeferenciadas de la superficie ocupada por la edificación que se declara y que resultan del plano expedido por el técnico, se ha de facilitar en formato pdf u otro cualquiera que sea «editable» esto es que permita la selección y copiado de las mismas conforme establece DA 1.ª de la Resolución 29/10/2015, BOE del 30, conjunta de la DGRN y del catastro, de forma tal que nos permite situar, en su caso, la porción de suelo ocupada por la edificación en la parcela identificada, y no en otra.

4. En cuanto a la finca sobre la que se declara la obra: se presentan las siguientes dudas de identidad de la finca:

– Registralmente, tenemos una finca registral de 800 m<sup>2</sup> con una vivienda de 86 metros cuadrados en su interior, identificada con el número (...) de la Urbanización (...)

La finca procede de segregación de otra mayor de la que no tenemos datos catastrales que nos permitan su identificación, identificándose ésta como la parcela (...) de la Urbanización (...)

– Catastralmente, del Certificado Catastral descriptivo y gráfico que se incorpora a la escritura resulta una construcción con una superficie gráfica de 103 m<sup>2</sup>, identificada como "(...)" y no hay parcela adscrita a esta vivienda.

En lugar de parcela adscrita a la vivienda, la cartografía catastral presenta una parcela «en blanco», posiblemente de la reparcelación administrativa que no tuvo su acceso catastral; y que, en dicha «parcela en blanco» aparece un diseminado de varias casas sin que tengan adscrita parcela alguna.

En consecuencia, vistas las dudas fundadas que anteriormente han quedado expuestas, dado que el solicitante declara abiertamente las discrepancias entre la realidad y el catastro, que se realice, el oportuno expediente de rectificación de descripción, superficie, linderos de conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria, concretamente en el artículo 201.1 letra d) que se remite al procedimiento de subsanación de discrepancias anteriormente expuesto.

Por tanto, dada que la discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral aparece ya en el momento de formalización del documento público presentado a calificación, procede la realización del correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias entre realidad física y catastro, complementado con el procedimiento establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, esto es el expediente notarial para rectificar la descripción superficie o linderos de cualquier finca; porque, para el caso, en el tiempo es primero la actuación notarial y el citado procedimiento; quedando, de forma residual, el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para cuando no medie documento notarial en el que se haya advertido tal discrepancia; por eso, la inscripción de las Bases Gráficas Georreferenciadas provocan, de oficio, la alteración catastral del artículo 18.3 del RDL de catastro inmobiliario, (y para rectificar, se entiende que previamente se tiene que haber dado de alta en catastro).

Contra la presente (...)

Pedreguer, a 06/03/2020 (firma ilegible) Fdo: Isabel Navarro Torán.»

Presentado nuevamente el título el día 16 de noviembre de 2020, acompañado de la diligencia de subsanación extendida el día 12 de noviembre de 202, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Vuelto a calificar el documento que precede, tras haber sido el mismo calificado negativamente, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y reintegrado al Registro, con nuevos documentos no presentados en la anterior calificación negativa, he resuelto no practicar el asiento de inscripción solicitado con base a los siguientes,

I. Hechos.

1. Documento de referencia por el que D. S. E. T. y D.<sup>a</sup> C. L. M., declaran sobre la finca registral 5803 de Pedreguer, obras de ampliación y reforma, en los términos que resultan de la escritura que ha motivado el asiento de referencia.

Acompañado de:

– Diligencia del mismo Notario autorizante, de 12/11/2020, al que se incorpora certificado anexo complementario de los Arquitectos Sres. M. B.

– Fichero electrónico que contiene las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación.

II. Causas de la calificación negativa y fundamentos jurídicos, tras la aportación de nuevos documentos.

1. Calificación: Arts 18,19, 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.
2. Sigue sin subsanarse el punto 4 de la anterior calificación negativa, respecto a las dudas de identidad de la finca sobre la que se declara la obra, que dice:

"En cuanto a la finca sobre la que se declara la obra: se presentan las siguientes dudas de identidad de la finca:

– Registralmente, tenemos una finca registral de 800 m<sup>2</sup> con una vivienda de 86 metros cuadrados en su interior, identificada con el número (...) de la Urbanización (...)

La finca procede de segregación de otra mayor de la que no tenemos datos catastrales que nos permitan su identificación, identificándose esta como la parcela (...) de la Urbanización (...)

– Catastralmente, del certificado catastral descriptivo y gráfico que se incorpora a la escritura resulta una construcción con una superficie gráfica de 103 m<sup>2</sup>, identificada como "(...)" y no hay parcela adscrita a esta vivienda.

En lugar de parcela adscrita a la vivienda, la cartografía catastral presenta una parcela "en blanco", posiblemente de la reparcelación administrativa que no tuvo su acceso catastral; y que, en dicha "parcela en blanco" aparece un diseminado de varias casas sin que tengan adscrita parcela alguna.

En consecuencia, vistas las dudas fundadas que anteriormente han quedado expuestas, dado que el solicitante declara abiertamente las discrepancias entre la realidad y el catastro, que se realice, el oportuno expediente de rectificación de descripción, superficie, linderos de conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria, concretamente en el artículo 201.1 letra d) que se remite al procedimiento de subsanación de discrepancias anteriormente expuesto.

Por tanto, dada que la discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral aparece ya en el momento de formalización del documento público presentado a calificación, procede la realización del correspondiente procedimiento de subsanación de discrepancias entre realidad física y catastro, complementado con el procedimiento establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, esto es el expediente notarial para rectificar la descripción superficie o linderos de cualquier finca; porque, para el caso, en el tiempo es primero la actuación notarial y el citado procedimiento; quedando, de forma residual, el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para cuando no medie documento notarial en el que se haya advertido tal discrepancia; por eso, la inscripción de las Bases Gráficas Georreferenciadas provocan, de oficio, la alteración catastral del artículo 18.3 del RDL de catastro inmobiliario, (y para rectificar, se entiende que previamente se tiene que haber dado de alta en catastro).

Contra la presente (...)

Pedreguer, a 20/11/2020 (firma ilegible) Fdo: Isabel Navarro Torán.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Barrera Blázquez, notario de Teulada, interpuso recurso el día 24 de diciembre de 2020 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos. (...)

a) (...)

c) El documento fue calificado con la nota que figura a continuación del mismo; a efectos del recurso estima conveniente distinguir los siguientes extremos de la nota, contra los que aquél se dirige:

1. Se mantienen las "dudas de identidad de la finca sobre la que se declara la obra", que dice:

"En cuanto a la finca sobre la que se declara la obra: se presentan las siguientes dudas de identidad de la finca:"

B) Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, las siguientes afirmaciones:

Ni en la Ley hipotecaria ni en su Reglamento existe precepto alguno que permita al Registrador alegar dudas sobre la identidad de la finca en las declaraciones de obra nueva o en su ampliación cuando no se altera la superficie o linderos de la finca. La Ley hipotecaria solo prevé esta posibilidad en los siguientes preceptos:

Artículo 9.b) L.H. prevé esas dudas para los casos de que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos.

Artículo 200 L.H. relativo al expediente de deslinde.

Artículo 201. L.H. relativo al expediente voluntario para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral.

Artículo 203 y 205 de la L.H. relativos a la inmatriculación de fincas.

Artículo 298 del Reglamento Hipotecario relativo a excesos de cabida.

Tampoco está prevista esta posibilidad de alegar «Dudas sobre la identidad de la finca» en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ni en el 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.

En general, en ninguno de los preceptos alegados por la Registradora en su calificación se prevé esta posibilidad para el supuesto de declaración de obra nueva.

Podría interpretarse que la nota de calificación se refiere al hecho de que no está suficientemente identificada la finca en el certificado técnico que sirve de base para la declaración de obra nueva. Sin embargo, en dicho certificado se identifica la finca registral por su número y se describe, en los mismos términos que aparecen en el Registro, como parcela (...) de la urbanización y señalada municipalmente con el número (...).

Dado que la resolución de recurso debe versar exclusivamente sobre los defectos invocados en la nota de calificación sin que puedan incluirse otros nuevos ni en el informe ni en su resolución, se solicita expresamente que se revoque, en base a los argumentos expuestos, la nota de calificación ordenando la inscripción del documento.

No obstante lo expuesto en el párrafo anterior, y solo para el caso de que la Dirección General, en contra de lo que anteriormente se solicita, estime que el defecto invocado por la Registradora no se refiere a «dudas sobre la identidad» si no a «Dudas 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» se aportan los siguientes argumentos favorables a la inscripción:

– En primer lugar, la falta de fundamentación de esas dudas. Así la Dirección General en Resolución de 29 de marzo de 2017 ha establecido: "(...)"

En el presente caso, las dudas se refieren exclusivamente a la falta de parcela catastral adscrita y a su constancia en la finca registral o en su matriz. Es claro que dichas razones, según los términos de la resolución citada, no son suficientes para justificar las dudas de la calificación impugnada.

– En segundo lugar, independientemente de que esas dudas no han sido debidamente fundadas, lo cierto es que sí han debido quedar completamente despejadas por el certificado del técnico que, por diligencia, se incorpora a la escritura.

La Dirección General en Resolución de 15 de septiembre de 2020 ha establecido: "(...)"

En el presente caso, mediante la diligencia que se incluye en la escritura, se incorpora a la misma un certificado técnico que literalmente dice "Que tanto la vivienda como la pérgola descritas se encuentran íntegramente sobre la finca registral 5.803".

Por tanto, la registradora dispone de un documento técnico de un tenor literal tan claro que no puede sino concluir que la edificación está ubicada íntegramente en la parcela registral.

Una vez aportado dicho certificado, no puede dudarse 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, sin dudar de la capacidad o veracidad del técnico competente.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Pedreguer emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2012, 5 de marzo de 2013, 15 de enero y 1 de julio de 2015, 1 de marzo y 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo y 28 de junio de 2017, 10 de abril y 18 de octubre de 2018 y 4 de enero, 14 y 16 de mayo, 12 de junio y 4 septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2020 y 27 de enero de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.

Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución de este recurso las siguientes:

– La finca registral número 5.803 del término de Pedreguer, procedente por segregación de otra mayor, tiene según Registro naturaleza urbana y una superficie de 800 metros cuadrados, sobre la que se encuentra construida una edificación con una superficie de 86 metros cuadrados. En el título se afirma corresponder con la parcela catastral 03101A013018140000OP, correspondiente al número (...), con una superficie de 103 metros cuadrados.

– Sobre ella se pretende declarar la ampliación de la edificación existente quedando la superficie final construida con una superficie de 126,30 metros cuadrados.

– Se incorpora al título certificación técnica descriptiva de la edificación, coincidente con la expresada en el título, con indicación del número de parcela catastral con la que se afirma corresponder; asimismo, señalando los datos registrales de la finca sobre la que se declara la ampliación de la edificación existente y con expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

– En posterior diligencia de subsanación se incorpora certificado técnico del que resulta literalmente que «tanto la vivienda como la pérgola descritas, se encuentran íntegramente sobre la finca registral 5.803».

La registradora suspende la inscripción por la falta de datos catastrales de la finca que permitan su identificación, pues la finca forma parte de un diseminado en el que tienen asignada referencia catastral independiente las edificaciones (no así la parcela en que éstas se ubican, que aparecen como un «espacio en blanco»), siendo preciso se realice el oportuno expediente de rectificación de descripción, superficie y linderos de conformidad con lo establecido en la Ley Hipotecaria.

El notario autorizante recurre alegando, en síntesis, que no existe precepto en la Ley Hipotecaria ni en su Reglamento que permitan al registrador alegar dudas de identidad en las declaraciones de obra nueva o ampliación cuando no se altere la superficie o linderos de la finca; que en el certificado técnico se identifica indubitadamente la finca sobre la que se declara la ampliación de obra nueva; que las dudas de la registradora, en cuanto a la ubicación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir están insuficientemente motivadas; y que, en cualquier caso, tales dudas de identidad deben quedar despejadas a la vista del certificado técnico incorporado a la diligencia de subsanación pues, a través del mismo, podría la registradora, bajo su responsabilidad, alcanzar la certeza de que la edificación declarada se encuentra efectivamente ubicada dentro de los límites del perímetro de la finca registral.

2. Una vez más se plantea ante este Centro Directivo la cuestión de la existencia de dudas acerca de si la edificación declarada se ubica efectivamente en la finca registral, extremo que ha sido tratado en reiteradas ocasiones por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), cuya doctrina procede reiterar ahora.

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, 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 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.

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 ha afirmado reiteradamente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo y 5 de julio de 2016), 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, según 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.

3. Como ha reiterado esta Dirección General, 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.

Así, la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la parcela o aún más, ocupando la totalidad de la misma, es relevante a la hora de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico, como ya se puso de manifiesto por esta Dirección General en las Resoluciones de 6 y 28 de septiembre de 2016 o 4 de enero de 2019 (reiteradas en numerosas ocasiones, cfr. «Vistos»).

La expresión de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación, conllevan la ubicación indudable de ésta en el territorio, por lo que en caso de situarse todo o parte de las coordenadas en los límites de la finca quedará determinada siquiera parcialmente la ubicación de la finca, y consecuentemente la de la finca colindante, con riesgo de que la determinación y constancia registral de esta ubicación se realice sin intervención alguna de los titulares de fincas colindantes, como prevén los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, en caso de no figurar la inscrita la representación gráfica de la finca y coordinada con el catastro, el principio de legitimación consagrado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria no puede amparar una ubicación georreferenciada de la finca cuya representación gráfica no se ha inscrito.

4. En el supuesto de este expediente, las edificaciones declaradas y cuya constancia registral se solicita, aportando sus coordenadas UTM, consisten en la ampliación de una vivienda unifamiliar que consta de planta sótano y baja, además de una pérgola, con una superficie total construida de 126,30 metros cuadrados. Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie muy superior, de 800 metros cuadrados, según consta registralmente.

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 aquella 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 o por otros datos o documentos técnicos que se

aporten en el título, 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 registradora expresa en su nota de calificación la existencia de dudas de identidad (entendiéndose esta expresión como «dudas sobre la ubicación de la edificación») por la circunstancia de formar la finca parte de un diseminado al que Catastro únicamente asigna referencia catastral a la edificación y no así a la parcela en que se ubica la misma, que se incardina, junto con otras edificaciones en un «espacio en blanco».

Por tanto, la calificación se limita a poner de manifiesto una mera falta de coincidencia de la finca registral con la situación catastral de las fincas. En la calificación no se manifiesta ninguna circunstancia adicional justificativa de tales dudas sobre la ubicación de la edificación como pudieran ser, por ejemplo, la valoración de dicha ubicación respecto de los linderos de la finca o la existencia de modificaciones de descriptivas que se hubieran manifestado en el título. Tales circunstancias no concurren en el expediente y, en todo caso, deberían justificarse en la nota de calificación.

Debe recordarse que las dudas del registrador sobre una posible extralimitación de la finca deben motivarse de forma clara y suficiente en la nota de calificación, con la finalidad de permitir al interesado conocer con claridad los defectos aducidos y los fundamentos jurídicos y materiales en los que se basa dicha calificación, para permitirle en su caso alegar los fundamentos de Derecho en los que pueda apoyar su tesis impugnatoria de la nota de calificación o incluso completar la escritura con los datos o documentos técnicos o con la representación gráfica que permita al registrador aclarar y resolver las dudas fácticas planteadas.

Por otra parte debe aclararse que el certificado técnico complementario se limita a manifestar que «tanto la vivienda como la pérgola descritas se encuentran íntegramente sobre la finca registral 5.803», sin apoyar tal aseveración en circunstancia descriptiva alguna de la finca, tales como su situación, linderos, perímetro, determinación de la ubicación o planimetría; sin tampoco especificar la concreta ubicación de la construcción respecto de la finca en que se declara y sin ubicar en modo alguno la finca espacialmente.

Por ello, este certificado es totalmente insuficiente a los efectos de determinar si la edificación se ubica efectivamente en la finca registral, aunque esta cuestión no es tratada en modo alguno en la calificación, debiendo limitarse el objeto del recurso al contenido de la misma (cfr. artículo de la 326 Ley Hipotecaria).

En consecuencia, en el presente caso, no estando debidamente fundadas en la calificación las dudas que justifiquen la necesidad de previa georreferenciación de la parcela, este defecto ha de ser revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 24 de marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.