

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5795 *Resolución de 26 de noviembre de 2025, 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 Olvera, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. Z. R., abogado, en nombre representación de don P., doña C. y don A. V. M., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Olvera, doña Carlota Rodríguez Núñez, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de septiembre de 2006 por don Vicente Piñero Valverde, notario de Ronda, con el número 2.587 de protocolo, se formalizó la adjudicación hereditaria de la finca registral número 1.608 del Registro de la Propiedad de Olvera, descrita como: «Rústica.—Una casa de labor en término de Alcalá del Valle, en la finca (...) con las dependencias propias de su destino, enclavada en el predio llamado (...) adjudicado a doña M. M. B., que es la quinta parte del caserío existente en la finca de la que ésta se segregó, y linda, derecha, entrando, don M. M. B.; izquierda, don A. M. B.; y fondo, huerto de doña A. M. B. Mide catorce metros de fachada».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Olvera, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Carlota Rodríguez Núñez, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Olvera, previo examen y calificación de la capacidad de los otorgantes y de la validez de los actos dispositivos contenidos en el documento presentado, de sus formas y solemnidades, y de los asientos del Registro con él relacionados, de conformidad con los artículos 18, 19.Bis y 65 de la Ley Hipotecaria y 98, 99 y 100 de su Reglamento, he dictado la siguiente resolución:

Hechos

Se presenta escritura de herencia acompañada de escrito de presentación en que se solicita la inscripción de la finca 1608 de Alcalá del Valle “conforme a la descripción que arroje su historial registral”. La referida finca consta inscrita con la siguiente descripción: “Rústica: Casa de labor en termino de Alcalá del Valle, en la finca (...) con las dependencias propias de su destino, enclavada en el predio llamado (...) adjudicado a doña M. M. B., que es la quinta parte del caserío existente en la finca de la que ésta se segregó. Linda: derecha, entrando, don M. M. B.; izquierda, don A. M. B.; y fondo, huerto de doña A. M. B. Mide catorce metros de fachada.”

Se observan los siguientes defectos que impiden la práctica de los asientos:

No consta la medida superficial de la finca.

Fundamentos jurídicos

La Sentencia de 29 de febrero de 2024 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Sevilla, deja claro que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse en todo caso, y por tanto, no solo cuando se inmatriculen, sino también cuando se pretenda practicar un asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie, sin que sea suficiente, en su caso, la indicación de la superficie de la construcción. Por otro lado para la constancia registral de la superficie no basta la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, debiéndose acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento (art. 199, o 201 de la Ley Hipotecaria) con las debidas garantías, notificaciones y publicaciones.

La Resolución de la DGSJYFP de 13 de diciembre de 2017, señala que desde la reforma reglamentaria de 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso» (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51.4 de su Reglamento), y tal exigencia ha acabado siendo expresamente refrendada y asumida con rango de ley con la reforma introducida por la Ley 13/2015. Efectivamente dicha ley regula el procedimiento de incorporación al folio registral de la representación gráfica catastral o alternativa, y el procedimiento para posibilitar al interesado la puesta de manifiesto y rectificación de la representación gráfica si esta no se correspondiese con la de la finca registral; en ambos casos con salvaguarda de los derechos de los colindantes.

El dato superficial de las fincas inscritas ha pasado a constituir un elemento esencial, como evidencia el que dicha ley busca superar la mera descripción literaria de las fincas a través de una completa descripción georreferenciada de su superficie, superándose así la posibilidad de admitir la omisión de la superficie de las fincas cuando ésta no conste. En efecto, la DGSJFP viene reiterando que no cabe inscribir la transmisión de una finca sin superficie (aunque así figurase en el Registro), y que para la constancia de esa superficie debe tramitarse el procedimiento del art. 199 LH o el del art. 201 LH (R. 13 de diciembre de 2016, 13 de diciembre de 2017, 14 de junio de 2021).

Como ya señaló la Resolución de 13 de diciembre de 2016: "(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, 'una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie'."

También es doctrina reiterada de la referida Dirección General que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotada de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada "ex novo", sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en

vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% “de la cabida que conste inscrita”, y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna.

Y la Resolución de 13 de diciembre de 2017 concluyó que “hasta que el interesado no exprese y acredite debidamente la superficie de la finca que adquiere, no es posible inscribir registralmente tal adquisición, pues lo impiden los artículos legales y reglamentarios ya citados, que en este punto no son sino aplicaciones puntuales del principio de especialidad registral, relativo a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, presupuesto indispensable para la seguridad jurídica y efectos cualificados que están llamados a producir”.

A la vista de la(s) causa(s) impeditiva(s) relacionada(s) en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación,

Acuerdo

1.º Suspender el asiento solicitado por ser el defecto(s) señalado(s) de carácter Subsancionable (Art. 65 la Ley Hipotecaria).

2.º Notificar esta calificación al presentante y a la Autoridad Judicial que ha expedido el documento en el plazo de 10 días hábiles desde su fecha (Art. 322 Ley Hipotecaria y 58 y 59 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

3.º Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente (Art. 323 Ley Hipotecaria).

Los legalmente legitimados pueden (...)

En Olvera, a fecha puesta al pie. La registradora, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlota Rodríguez Núñez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Olvera a día veinticuatro de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. Z. R., abogado, en nombre representación de don P., doña C. y don A. V. M., interpuso recurso el día 26 de agosto de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«1. En el asunto a que se contrae este recurso se pretende la inscripción de la finca 1608 de Alcalá del Valle, habida cuenta la calificación recibida, con la descripción que de la misma se hace en los Libros del Registro, que no es otra que la realizada en la propia escritura.

La decisión obtenida en el expediente objeto de recurso se basa en que no consta la superficie de la finca en el Registro y el título presentado tampoco la concreta, pero no tiene en cuenta que en el momento de la presentación se solicitó precisamente esa inscripción conforme a la descripción que la finca tuviese en el Registro, toda vez que por un lado dicha finca ostenta idéntica descripción tanto en la escritura como en el Registro y ésta aparece tal cual desde su acceso registral y, por otro, el mantenimiento de mentada calificación cercenaría el derecho de defensa de los adquirentes al no poder inscribir su derecho de propiedad sobre lo que ya consta en los Libros registrales (cfr. art. 9.3 de la Constitución, que recuerda la “...irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales...”), que está bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1.III LH) precisamente por haber accedido en su día a tales Libros al amparo de una Ley que entonces lo permitió.

Se comprende y admite que el de la superficie es un dato necesario para la inscripción de una finca ex art. 9.a) LH y 51.Cuarta de su RH, pero tal dato no se exigió cuando la finca accedió al Registro por primera vez, acceso que tuvo lugar al amparo de una legislación entonces permisiva y que pasó tanto el filtro notarial que implicaba la autorización de la escritura que se invoca como antetítulo, como el registral que la calificación entonces dada permitió su tabulación.

Lo anterior ha de tenerse presente también al examinar la propia escritura de la que se pretende su inscripción y, en concreto y por ejemplo, lo ocurrido con las participaciones de la finca 1597 de Alcalá del Valle –inventariadas con A.5 y B.8–, ya que la descripción de ésta última tampoco incorpora la superficie (ni los linderos, por cierto) y, sin embargo y tras varias presentaciones, se obtuvo su registración tal como ya aparecía en su historial registral y se acredita con copia de la nota simple (...)

Bien es cierto que frente a lo inmediato precedente podría oponerse el principio hipotecario de independencia inherente al de calificación registral, pero también es cierto, aunque pequemos de reiterativos, que lo inscrito está bajo los auspicios de los Tribunales y que no cabría pensar que se pudiera estar siquiera ante uno de los casos que contempla el art. 33 LH, en relación al 21.1 de la misma, al no poder tildar en modo alguno de “nulidad” la falta de expresión de la superficie en la inscripción, como resultado de no constar tampoco en los títulos que se presentaron en cada momento.

Sentadas las manifestaciones que anteceden, lógico también resulta estimar que la cabida o superficie, aun siendo un requisito actual para el otorgamiento de escrituras relativas a inmuebles y su subsiguiente inscripción registral, su falta en el caso concreto que nos incumbe no empecé la práctica del otorgamiento (a la vista está) ni debe hacerlo para la tabulación, por cuanto los requisitos que establece el citado art. 9 LH se refieren a la necesidad de identificar la finca sobre la que recaen los derechos a registrar. Y esta identificación se logra en nuestro supuesto a la perfección en la forma que lo hace la escritura y que reitera el Registro.

Dicho de otro modo, el hecho de no comprenderse la superficie no altera nada de lo que ya se publica por el Registro, como, a título de ejemplo, podría decirse de los casos de inmatriculación conforme al art. 205 LH practicados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 13/2015, de 24 de junio: no dejan de ser inmatriculaciones (léase no por ello la fincas así inmatriculadas) porque no relacionen en los títulos que las generaron ni en los asientos en su virtud practicados la “certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con sus respectivos títulos”; son asientos que gozan de toda su fuerza jurídica respecto de la publicación del derecho que se inscribió y en cuanto a la finca que describen: sin perjuicio de que, para una mejor identificación de ésta y en evitación de una gran mayoría de problemas que pudieran surgir a su titular, éste optare, a su conveniencia, por llevar a cabo su rectificación o actualización por alguno de los procedimientos establecidos en los arts. 198 y ss. de la susodicha LH.

2. En apoyo de nuestra pretensión y en prevención de una respuesta como la que se ha recibido, citamos en el escrito de presentación dos pronunciamientos de la misma DG que, sin perjuicio del indudable conocimiento que de ellos ha de tener V. S. y del carácter que les concede el art. 327.X de la reiterada LH, pasamos a comentar por su estrecha relación a lo que aquí se aduce (...).

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 21, 22, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1943, 13 de diciembre de 2016 y 13 de diciembre de 2017.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de herencia en la que se describe una finca sin medida superficial, siendo así que en la finca registral tampoco consta su superficie.

En escritura pública se formaliza la adjudicación hereditaria de la finca registral descrita como: «Rústica.—Una casa de labor en término de Alcalá del Valle, en la finca (...) con las dependencias propias de su destino, enclavada en el predio llamado (...) adjudicado a doña M. M. B., que es la quinta parte del caserío existente en la finca de la que ésta se segregó, y linda, derecha, entrando, don M. M. B.; izquierda, don A. M. B.; y fondo, huerto de doña A. M. B. Mide catorce metros de fachada».

La registradora suspende la inscripción porque no consta inscrita ni se expresa y acredita ahora la superficie de la finca exigida por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente se opone alegando que el hecho de no comprenderse la superficie no altera nada de lo que ya se publica por el Registro.

2. Para resolver el presente recurso debe recordarse que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción inicial, establecía que «toda inscripción que se haga en el Registro expresará (...) la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título».

Bajo la vigencia de tal redacción, la Resolución de 28 de julio de 1863 de este Centro Directivo, ante la consulta formulada por un registrador, respondió que la medida superficial es solo una de las varias circunstancias comprendidas en el número 1 del artículo 9, y que para producir la nulidad es preciso que falten todas. La Resolución de 9 de febrero de 1943 tampoco consideró necesaria la medida superficial de la finca en el caso planteado, al no ser uno de los supuestos exigibles, como sí lo era en las segregaciones.

Y la redacción inicial del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en vigor a partir del 6 de mayo de 1947, establecía al respecto que «la medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país; y cuando la cabida no resultare del título se hará mención de esta circunstancia».

Sin embargo, tras la modificación reglamentaria que entró en vigor el 14 de abril de 1959, la redacción del precepto, en este punto, fue que «la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país». Y esta es la redacción que sigue vigente en la actualidad.

Por su parte, la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, introducida por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

Por tanto, desde la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso», como resalta la propia redacción del precepto.

Y tal exigencia reglamentaria, cuya legalidad nunca ha sido cuestionada ni anulada judicialmente, ha acabado siendo expresamente refrendada y asumida con rango de ley con la reforma introducida por la Ley 13/2015.

3. A la vista de esta evolución normativa, cabe destacar que cuando, como ha sido históricamente muy frecuente -y de hecho ocurre también en el caso aquí planteado-, los linderos de las fincas registrales solo se expresaban mencionando el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno el lugar geográfico de ubicación de tales linderos, la superficie de la finca era un dato con una gran relevancia a la hora de intentar identificar y deslindar geográficamente las fincas respecto de sus colindantes. No era un dato suficiente por sí mismo, pero sí era necesario. No en vano, el propio Código Civil, al regular el deslinde y amojonamiento de fincas en los artículos 384 y siguientes, atribuye capital importancia a lo que determinen los títulos de cada propietario respecto del «límite o área perteneciente a cada propietario».

De tal importancia, que por exigencias del principio de especialidad registral resulta aún mayor cuando se trate de títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, fue plenamente consciente la reforma del reglamento hipotecario que entró en vigor en el año 1959, que sustituyó la expresión de que «cuando la cabida no resultare del título se hará mención de esta circunstancia» por la de que «la medida superficial se expresará en todo caso».

Ahora, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato de la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie ya no será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los linderos, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geométricamente cuál es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así, la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso.

Este nuevo enfoque conceptual resulta con total claridad, por ejemplo, de la redacción del nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando regula el procedimiento registral para acreditar ubicación y delimitación gráfica de la finca «y, a través de ello, sus linderos y superficie». O del propio artículo 9 cuando señala que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria».

4. Dentro de este panorama normativo, y como ya señaló la Resolución de 13 de diciembre de 2016, «(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción”. Hay que tener en cuenta la Ley 13/2015, de 24 de junio, de

Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y en concreto la modificación de los artículos 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria regulan los expedientes notariales de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, siendo el expediente ordinario cuando se trata de rectificaciones de cabida superiores al 10% y en todos aquellos en los que el registrador tenga dudas. Por su parte, en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se dice expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo (...) tal como ha dicho la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en "Vistos") la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada "ex novo", sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% "de la cabida que conste inscrita", y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna».

5. En resumen, de la normativa vigente y de las citadas Resoluciones de este Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso» y, por tanto, no sólo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie. Y tal exigencia no sólo está normativamente dirigida a los registradores de la propiedad a la hora de calificar los títulos y en su caso redactar las inscripciones, sino también dirigida a los funcionarios que autoricen títulos potencialmente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Así, por ejemplo, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

En el presente caso, el título calificado no solo se presenta, sino que incluso se otorga bajo la vigencia de la actual redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y, por ende, la del artículo 51 de su Reglamento, que exigen ambos, sin ningún género de dudas ni excepción alguna, la expresión de la superficie de las fincas.

6. Por último, sentado que la expresión de la superficie de las fincas es un requisito necesario para la inscripción registral de los títulos relativos a ellas, ha de destacarse que para la constancia registral de tal dato, que está llamado a producir cualificados efectos jurídicos frente a todos, no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías. A tales efectos resulta especialmente idóneo, como señala la registradora en su nota de calificación, el

procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por las notificaciones, publicaciones y garantías que ofrece para los terceros en general o el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, como antes se ha expresado.

En conclusión, hasta que el interesado no exprese y acredite debidamente la superficie de la finca que adquiere, no es posible inscribir registralmente tal adquisición, pues lo impiden los artículos legales y reglamentarios ya citados, que en este punto no son sino aplicaciones puntuales del principio de especialidad registral, relativo a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, presupuesto indispensable para la seguridad jurídica y efectos cualificados que están llamados a producir.

Por ello, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 26 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.