

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6843 *Resolución de 17 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de Algemésí a inscribir una escritura de adición y adjudicación de herencia por constar en el historial registral de la finca adjudicada que de la misma se han expropiado tres áreas para la construcción de una autopista.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. A. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Algemésí, doña María Lorena Santamaría Ara, a inscribir una escritura de adición y adjudicación de herencia por constar en el historial registral de la finca adjudicada que de la misma se han expropiado tres áreas para la construcción de una autopista.

Hechos

I

Mediante escritura de adición y adjudicación de herencia otorgada el día 25 de febrero de 2015 ante el notario de Valencia, don Eduardo Lluna Aparisi, con el número 211 de protocolo, se procedió a la adjudicación por título de herencia, entre otras, de la finca registral número 2.909 del Ayuntamiento de Poliñá de Júcar, que se describía: «Rústica.—Campo de tierra seco con riego elevado, situado en la Partida (...) en Poliñá de Júcar, con una superficie de terreno de diecinueve áreas sesenta y tres centiáreas diez decímetros cuadrados, de la cual se han expropiado tres áreas para la construcción de la Autopista (...)».

II

Presentada el día 26 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Algemésí, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento autorizado el 25/02/2015, por el Notario de Valencia, don Eduardo Lluna Aparisi, con el número de protocolo 211/2015, presentado el día veintiséis de junio del año dos mil veinticinco, bajo el asiento 1844 del Diario 2025, escritura de adición de la herencia de don B. M. P. y adjudicación de herencia de doña C. A. A., en unión de los testamentos y demás documentos complementarios de los causantes.

Título por el que al fallecimiento de B. M. P. y C. A. A., se adjudica a C. M. A., el pleno dominio de la finca número 2909 del término municipal de Poliñá de Júcar. Rústica: campo de tierra seco con riego elevado, partida (...)

Examinado el precedente documento, ha sido calificado por la Registradora que suscribe, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la Ley y Reglamento Hipotecario, apreciando la existencia de defectos subsanables que impiden la práctica de la inscripción. Por ello suspendo el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1) Respecto de dicha finca 2.909, número 1.—del inventario, descrita según registro como, “Rústica: Campo de tierra seco con riego de agua elevado, en término de

Poliñá de Júcar, hoy Benicull de Xúquer, partida (...) de cabida reciente dos hanegadas, un cuartón y veintidós brazas, equivalentes a diecinueve áreas, sesenta y tres, diez decímetros cuadrados. Lindante: por Norte, camino de condueños; Sur, V. M. C., desagüe en medio; Este, R. F. C.; y Oeste, B. R. S.". Si bien al margen de la inscripción 7.^a, consta nota de fecha 6 de mayo de 1.981, por la que de dicha finca se han expropiado tres áreas para la construcción de la Autopista (...), a virtud de Decreto 3477/72, de 21 de Diciembre, por lo que deberá en todo caso solicitarse dicha determinación de resto, con la correspondiente descripción de la finca con expresión de su superficie real y sus lindes correctos y actualizados, en tal caso deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en este momento, –es decir en este caso la del resto– de conformidad con el art. 9 de la Ley Hipotecaria, y por aplicación de la previsión de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante.

Si bien en el documento se ha incorporado la certificación descriptiva y gráfica que se corresponde con la indicada finca 2.909 de Poliñá de Júcar, indicando que es la parcela 84 del polígono 4 de Benicull de Xúquer, con referencia catastral número 46268A004000840000GW, de la resulta que tiene una superficie de 1.866 m², que parece corresponder al resto no inscrito, por lo que debe realizarse la correspondiente medición de la porción restante de la finca, al afecto, para proceder a la correspondiente determinación de resto previa rectificación de cabida y linderos; de conformidad con los artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, Artículo 18 de Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 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 según resulta de las Resoluciones de la DGSJFP de fecha 7 julio, 2 y 21 de septiembre y 24 de octubre de 2016, 11 de mayo de 2018 y 7 de febrero de 2019 y 23 de septiembre de 2020.

Además se advierte, que debe tenerse en cuenta que dicha finca se encuentra dentro del espacio natural protegido declarado zona húmeda, denominado (...); y por consulta al visor gva "Patricova", es una zona inundable y/o de flujo preferente; lo que se advierte de conformidad con el art. 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; y de lo establecido en los art. 9 bis, 9 ter y 9 cuater y 14 y 14bis, con el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 665/2023, de 18 de julio de 2023.

Para la obligada inscripción de la determinación de resto previa rectificación de cabida sobre la finca transmitida, tal y como se ha indicado anteriormente; a efectos de lograr la coherencia documental y gráfica catastral, se advierte, que tal y como regula el apartado Quinto, de la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaria, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la DGSJFP y la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales; que dice en su "apartado 1,– El Notario ante el que se formalice un negocio jurídico que tenga por objeto un bien inmueble solicitará de los otorgantes la manifestación si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble se corresponde con la realidad física del mismo en el momento del otorgamiento." y tal y como indica el Apartado 2,– "Si los otorgantes manifiestan que la representación gráfica catastral coincide con la realidad física, el Notario rectificará la literaria del título por la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica, y se incorporará ésta como representación gráfica del inmueble que completa la descripción literaria, siguiendo el procedimiento previsto en el art. 18,2b del texto refundido de la Ley el Catastro

Inmobiliario, con lo que se entenderá que la información documental y gráfica del inmueble son coherentes.”

Si bien como resulta en este caso, de que no está correcta la representación gráfica catastral, tal y como se ha indicado anteriormente; de conformidad con el apartado Sexto, punto 2.–de la Resolución de 8 de abril de 2021, de la Subsecretaria, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la DGSJFP y la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales; “Las discrepancias gráficas podrán ser corregidas mediante una representación gráfica georreferenciada alternativa, en los términos establecidos en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de 26 de octubre de 2015, acompañado de un informe de validación gráfica alternativo positivo, aportado por el interesado, ejerciendo su derecho a la rectificación de la representación gráfica catastral o a la mejora de la precisión métrica, tal y como se establece el apartado tercero de dicha Resolución, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales”.

Por ello, se advierte, que de conformidad con el apartado Sexto, punto 2. de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaria por la que se publica la Resolución conjunta de la DGSJFP y la Dirección General del Catastro; “Para la rectificación en sede registral de la discrepancias geométricas, se deberán utilizar los procedimientos especialmente habilitados a tal fin por la legislación hipotecaria, siendo requisito necesario que el propietario consienta expresamente la nueva delimitación, que la rectificación no encubra un acto de modificación física que debiera haberse formalizado de forma autónoma, que no invada el dominio público ni otras propiedades inscritas en el Registro, y que la nueva geometría se notifique a los titulares registrales y catastrales afectados. Dicha rectificación será comunicada al Catastro en forma y a los efectos previstos en el apartado segundo de dicha Resolución, para que proceda a su incorporación por el procedimiento de subsanación de discrepancias regulado en el artículo 18.3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario”.

Se hace constar:

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión, por no haber sido solicitada. Se prorroga el asiento de presentación durante un plazo de sesenta días a contar desde el siguiente a la recepción de la comunicación. Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Lorena Santamaría Ara registradora titular de Registro de la Propiedad de Algemés a día veintidós de agosto del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. M. A. interpuso recurso el día 22 de septiembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En fecha 26 de junio de 2025 se presenta en el RP de Algemés la documentación que me adjudica el pleno dominio de la finca rústica número 2.909 del término municipal de Xúquer (Valencia). La calificación no presenta ninguna objeción a mi pleno dominio, pero queda suspendida por la existencia de una anotación de expropiación de fecha 6-5-1981 de 3 áreas (300m2), lo cual hace especular a la registradora que la superficie considerada resto no es el descrito en el Registro, aunque las superficies de la nota registral y la descripción gráfica catastral presentan un error inferior al 5%.

Registro: 19,63 áreas y 10 dm2 = 1.962,10 m2 [sic] Catastro: 1.866.00 m2 Diferencia: 97,10 m2 (error 4,94%)

Los lindes indicados en la nota registral y en la certificación descriptiva y gráfica catastral son coincidentes.

La calificación interpreta que la representación gráfica catastral no es correcta y considera que la subsanación del defecto se puede corregir con la georreferenciación de la parcela.

Sin embargo, hay que señalar que existe un precedente de inscripción de titularidad con fecha 9-9-10.

Fundamentos de derecho:

Resolución de 10 de enero de 2024 de la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Las dudas de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral con la que se identifica en la escritura, ni pueden impedir la inscripción en el Registro de la transmisión de la finca, sin perjuicio de que la parcela catastral se declare como no correspondiente con la finca registral.

Art. 201 Ley Hipotecaria. Rectificación de la descripción, superficie (mayor o menor cabida) o linderos de una finca.

Solicito (...)

La inscripción de la titularidad sin ser necesaria la realización de la representación gráfica georreferenciada propuesta en la calificación.

Consideración personal: Teniendo en cuenta que el valor catastral de la finca rústica es de 1.807 euros no me es viable económicamente realizar los trabajos de georreferenciación con empresa ni contratar gabinete jurídico especializado que pudiera haberme permitido presentar una alegación debidamente fundamentada jurídicamente».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe señalando que no se había aportado junto con el escrito de recurso copia autorizada de la escritura presentada, incumplándose así lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sustrayéndole la posibilidad de rectificar su calificación y proceder a la inscripción del título, por falta de titulación pública o auténtica, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2007, 5 de septiembre de 2011, 15 de junio, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 21 de abril, 7 de septiembre, 13 y 20 de noviembre de 2017, 13 de marzo de 2018 y 20 de mayo y 15 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020, 22 de junio de 2021, 6 y 12 de mayo de 2022, 12 de julio de 2023 y 22 de marzo, 11 de abril, 6 de mayo, 29 de julio y 3 de octubre de 2024.

1. Mediante escritura de adición y adjudicación de herencia otorgada el día 25 de febrero de 2021 ante el notario de Valencia, don Eduardo Lluna Aparisi, protocolo número 211, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Algemés el día 26 de junio de 2025, causando el asiento de presentación 1.844 del Diario 2025, se procede a la adjudicación por título de herencia, entre otras, de la registral 2.909 del Ayuntamiento de Polinyà del Xúquer, que se describe: «Rústica.–Campo de tierra seco con riego elevado, situado en la Partida (...) en Poliñá de Júcar, con una superficie de terreno de diecinueve áreas sesenta y tres centiáreas diez decímetros cuadrados, de la cual se han expropiado tres áreas para la construcción de la Autopista (...)».

La registradora suspende la inscripción exigiendo la determinación de resto, incluyendo su representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de descripción, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47 y 50 de su Reglamento, pese a que se incorpora la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, correspondiéndose con la parcela 84 del polígono 4 de

Benicull de Xúquer (en virtud de segregación de este último Ayuntamiento del de Polinyà del Xúquer), de la que resulta una superficie atribuida a la parcela de 1.866 metros cuadrados, que parecen corresponder, según indica, con el resto no inscrito, advirtiendo además que la finca se ubica dentro de un espacio natural protegido declarado zona húmeda, siendo zona inundable y/o de flujo preferente.

La recurrente señala que la calificación no pone objeciones a su derecho de dominio sobre la finca; que las diferencias descriptivas entre Registro y Catastro son inferiores al 5%; que existe una inscripción previa practicada sobre la finca practicada después de la nota marginal que advierte de la expropiación, y que, conforme a doctrina de esta Dirección General, las dudas de correspondencia entre finca registral y parcela catastral no pueden impedir la inscripción en el Registro de la transmisión de la finca.

2. Como cuestión previa, debe determinarse si el recurso que da origen a esta resolución cumple con todos los requisitos formales para ser admitido a trámite o debe ser rechazado, ya que el registrador de la Propiedad afirma en su informe que el recurrente no ha aportado ni el título calificado.

Sobre dicho extremo, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que: «El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquél el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada», añadiendo en un párrafo posterior que si el registrador mantuviera su calificación, «formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Conforme a ello, ha sido doctrina reiterada de esta Dirección General que el recurso no puede ser admitido si el recurrente no ha atendido el requerimiento hecho por el registrador de la propiedad para que aporte el título calificado o para que acredite la representación que ostenta, en el plazo de diez días desde el requerimiento (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de febrero de 2006, 9 de septiembre de 2013, 3 de junio de 2014, 21 de abril de 2015 y 20 de mayo de 2019), porque dicha aportación es inexcusable a tales efectos.

La razón para tal exigencia es que, siendo el objeto del recurso contra la calificación de los registradores el acuerdo de no inscribir (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y dado que esta decisión se toma en función del documento público presentado al efecto (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la resolución del recurso sólo puede llevarse a cabo en presencia del mismo documento en que el registrador basó su decisión (vid. Resolución de 5 de septiembre de 2011). Además, siendo una de las opciones del recurso que el registrador vuelva a examinar la documentación y, en su caso, confirme o reconsidere su decisión denegatoria de la inscripción, para ello es necesario que éste pueda tener a la vista los mismos documentos que dieron lugar a su nota de calificación (vid. Resolución de 20 de mayo de 2019).

Lo que ocurre es que, como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, en cuanto instructor del expediente, debe oficiar al interesado a fin de que subsane las deficiencias observadas con el fin de que cuando lo eleve a esta Dirección General su contenido sea completo y exacto (vid. Resolución de 5 de marzo de 2007, por todas). En este sentido, es doctrina reiterada que la falta de aportación, junto al escrito de recurso, del título calificado no puede dar lugar al rechazo automático de la pretensión del recurrente, sino que limitando el alcance de la inobservancia de aquella exigencia formal a sus justos límites, para evitar indefensión por tal motivo, debe concederse al recurrente un plazo razonable para subsanarla, en los términos previstos en el artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (que tiene como precedente el artículo en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas

y del Procedimiento Administrativo Común), apercibiendo al recurrente de que en caso contrario se le tendrá por desistido de su petición (vid. Resoluciones de 13 de noviembre de 2017 y 15 de octubre de 2019).

En este expediente, consta que la registradora ha practicado dicho requerimiento en el plazo establecido al efecto (pues, según ha informado, dicho requerimiento se ha practicado el día 30 de septiembre de 2025 y reiterándolo el siguiente día 10 de octubre de 2025). Sin embargo, del contenido de los correos electrónicos requiriendo a la recurrente para su aportación, no consta expresamente que en caso de no aportación se le tendría por desistida de su petición.

Por ello, para evitar la indefensión del recurrente, en aplicación del principio «pro actione» (vid. Resolución de 20 de noviembre de 2017), y en aras de la economía procesal, entiende esta Dirección General que procede manifestarse sobre el fondo de las cuestiones debatidas en este recurso.

3. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- la registral 2.909 del Ayuntamiento de Polinyà del Xúquer se describe, según su inscripción 4.^a, fechada en 1960 como: «Rústica: Campo de tierra secano con riego de agua elevado, en término de Poliñá de Júcar, hoy Benicull de Xúquer, partida (...), de cabida reciente dos hanegadas, un cuartón y veintidós brazas, equivalentes a diecinueve áreas, sesenta y tres, diez decímetros cuadrados. Lindante: por Norte, camino de condueños; Sur, V. M. C., desagüe en medio; Este, R. F. C.; y Oeste, B. R. S.».

- al margen de su inscripción 7.^a consta practicada nota marginal extendida el día 6 de mayo de 1981 de la que resulta que de la misma se ha expropiado una superficie de 3 áreas (300 metros cuadrados) para la construcción de la Autopista (...), a virtud de Decreto 3477/72, de 21 de diciembre, habiéndose abonado el justiprecio al expropiado, en virtud de acta de pago de fecha 12 de enero de 1978, que junto con la de ocupación fue presentada en el citado Registro de la Propiedad, causando el asiento 1.810 del Diario 68, incorporándose la porción expropiada al dominio público del Estado.

- igualmente, al margen de la inscripción 7.^a, consta practicada nota marginal, fechada el 24 de julio de 1992, del siguiente tenor: «Practicado el deslinde de la superficie expropiada, que según las notas precedentes es de 300 m², resulta que dicha total superficie ha quedado afectada: a) 25 m² al dominio público del Estado, b) 275 m² al dominio público del Ayuntamiento (...). Así resulta de la certificación expedida por Don M. C. F., Ingeniero-Jefe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Valencia (...)».

4. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre 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, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 2016 y 11 de junio de 2020).

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

5. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, sin embargo, no estamos ante una modificación de entidad hipotecaria que se formaliza en el título presentado a inscripción, sino que solicitándose únicamente la constancia registral del cambio de

titularidad de la finca, como consecuencia de una adquisición por título de herencia, se cuestiona si la constancia por nota marginal de haberse expropiado de la misma una porción de terreno para ser incorporada al dominio público, ello exige la determinación de la finca resto, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada y consiguiente rectificación de su descripción.

6. Aunque como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, del historial registral de la finca y del tenor de la nota marginal extendida al margen de la inscripción 7.^a no resulta con claridad que estemos ante un supuesto de los que en la práctica registral se conocen como «reserva de resto», pues el documento que serviría de título de dominio al expropiante causó su oportuno asiento de presentación.

Es cierto que la técnica registral usada en el momento de practicarse el referido asiento no se ajustó a lo consignado en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario en cuanto al contenido del asiento que publica una operación de segregación. Efectivamente, no resulta de la descripción de la finca matriz su descripción tras la segregación o, por lo menos, las modificaciones en su extensión, pues en la nota marginal practicada sí que consta el lindero por donde se efectuó la segregación. Es más, la finca registral sigue teniendo la misma cabida que la consignada en el Registro antes de la constancia por nota marginal de la existencia de una porción de la misma expropiada.

7. Como resulta de la Resolución de 15 de junio de 2016 y otras posteriores, según el criterio del apartado segundo letra a de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que no ocurre en el caso del título calificado, en que la superficie atribuida a la finca resto resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, pero no se modifica expresamente la superficie de la misma en el título que se presenta en el Registro para su inscripción. Tal actualización de descripción, que no concurre en el caso de la escritura calificada, siendo del todo deseable, no debe ser obstáculo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca.

Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y.b), redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física

del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Y si bien la Resolución de este Centro Directivo de 13 de marzo de 2018, en estos supuestos de aplicación del artículo 47.3.º del Reglamento Hipotecario, señaló que la representación gráfica de la finca resto será exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo, ello debe cohonestarse con lo dicho anteriormente, no pudiéndose paralizar el despacho de un documento cuando no conste manifestación de los interesados de corresponderse la descripción catastral con la realidad física de la finca.

8. Todas las declaraciones anteriores han de someterse al tamiz de la calificación registral.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral.

Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo

caso, a esa circunstancia". Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del artículo 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

En el caso del título calificado, no se realiza manifestación por los interesados sobre la coincidencia o no de la georreferenciación incorporada (certificación catastral descriptiva y gráfica que se corresponden con la finca resto) con la realidad física, pero sí se incorpora al título la representación gráfica georreferenciada de la finca. En este sentido, no formula dudas la registradora en cuanto a la identidad de la representación gráfica aportada, si bien colige que la citada representación gráfica georreferenciada no es correcta, sin aportar mayor fundamento que la cita de la Resolución conjunta de 29 de

marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales, y de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Y ya se ha pronunciado esta Dirección General de forma reiterada para expresar que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados, según la Resolución de 11 de abril de 2024, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, según la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, inscribiéndose la transmisión documentada con la descripción literaria de la finca que consta en el Registro, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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