

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11111 *Resolución de 19 de enero de 2026, 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 Corcubión-Muros, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca y el posible encubrimiento de actos de modificación de entidad hipotecaria no registrados.*

En el recurso interpuesto por don S. D. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña María Belén Avanzini Antón, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca y el posible encubrimiento de actos de modificación de entidad hipotecaria no registrados.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por S. D. C. el día 8 de agosto de 2025, debidamente ratificada ante la registrador de la Propiedad, se solicitaba la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para lograr la inscripción de la rectificación de la superficie y de la georreferenciación catastral de la finca registral número 9.395 del término de Finisterre, con código registral único 15004000482844, manifestando que se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 8625711MH7582N0001XH. La superficie registral era de 756 metros cuadrados y la catastral de la parcela era de 1.172 metros cuadrados.

II

Presentada el día 8 de agosto de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña D. C., S., el día 08/08/2025, bajo el asiento número 3032, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 7501, que corresponde a instancia firmada digitalmente por don S. D. C. el 08/08/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Solicitándose la inscripción de instancia del artículo 199 LH para la inscripción de base gráfica, siendo que la finca linda por el sur con más de esta pertenencia y se rectifica la cabida en gran medida:

1) No consta descripción completa actualizada de la finca cuya inscripción de base gráfica se pretende con los nuevos linderos.

2) Existen dudas de que la modificación encubra negocios traslativos o modificación de entidades hipotecarias no formalizadas en tanto linda por el sur con más de esta pertenencia sin que en catastro linde con el mismo titular o los anteriores registrales por el sur y sin que se exprese manifestación alguna sobre la causa de la diferencia de cabida.

Artículo 8, 9, 10, 199 y 201 LH, 51 RH.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Avanzini Antón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros a día diez de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. D. C. interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«I. Sobre la falta de descripción actualizada de la finca.

La calificación alega que “No consta descripción completa actualizada de la finca (...) con los nuevos linderos”. Este argumento resulta improcedente, pues confunde el objeto del procedimiento con un requisito previo para su iniciación.

El procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tiene como finalidad, precisamente, la de actualizar la descripción registral de una finca para que esta se corresponda con la realidad extrarregistral, incorporando una base gráfica georreferenciada. Como señala el propio artículo 199 LH, “es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa”. La instancia presentada, junto con la certificación catastral descriptiva y gráfica, contiene en sí misma la propuesta de la nueva descripción actualizada, incluyendo sus linderos georreferenciados y su cabida resultante.

Exigir una “descripción completa actualizada” como requisito previo para iniciar el trámite que tiene por objeto, justamente, producir esa actualización, supone una petición de principio que vaciaría de contenido el propio procedimiento. La nueva descripción completa es el resultado de la inscripción, no su presupuesto.

II. Sobre las dudas de identidad de la finca y el posible encubrimiento de negocios jurídicos

La Sra. Registradora fundamenta sus dudas en una serie de apreciaciones que, a la luz de la consolidada doctrina de la DGSJFP, no constituyen fundamento suficiente para denegar la inscripción. Dicha doctrina exige que el juicio de identidad del registrador “debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas”. Analicemos los puntos de la calificación:

1) En cuanto al lindero sur “con más de esta pertenencia”: Esta es una fórmula descriptiva arcaica, muy común en fincas antiguas, que precisamente indica que la porción que se describe fue segregada de una finca matriz de mayor tamaño. Lejos de ser un indicio de un negocio encubierto actual, es un vestigio de la historia registral de la finca. El objetivo del art. 199 LH es, justamente, superar estas descripciones imprecisas y sustituirlas por coordenadas geográficas inequívocas.

2) En cuanto a la falta de coincidencia con el Catastro y la rectificación de cabida: La nota de calificación señala como fuente de duda la discrepancia catastral en el lindero sur y la magnitud de la rectificación de cabida. Sin embargo, la DGSJFP ha establecido de forma reiterada que ni la magnitud de la diferencia de cabida ni las discrepancias con otros registros (como el Catastro) son, por sí solas, causa suficiente para dudar de la identidad de la finca. De hecho, la Ley 13/2015 busca precisamente coordinar el Registro y el Catastro, partiendo de la base de que, en multitud de casos, no coinciden.

El procedimiento del artículo 199 LH es el medio idóneo para rectificar la cabida "cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica", habiendo admitido la DGSJFP rectificaciones muy superiores a la que nos ocupa. La duda de la Registradora debe fundarse en algo más que en la mera existencia de una discrepancia, que es la situación de partida normal en estos expedientes.

3) En cuanto a la causa de la diferencia de cabida: Para disipar cualquier duda al respecto y subsanar cualquier posible omisión en la instancia inicial, manifiesto expresamente que la diferencia de superficie obedece exclusivamente a meros errores históricos de medición y no a la existencia de negocios traslativos, agrupaciones, segregaciones ni a ninguna otra modificación de entidades hipotecarias no formalizada. La superficie que se pretende inscribir es la que física y públicamente he venido poseyendo en concepto de dueño desde la adquisición de la finca, siendo la representación gráfica aportada un fiel reflejo de la realidad física de la misma.

En definitiva, las dudas expresadas por la Sra. Registradora se basan en circunstancias genéricas y habituales en la tramitación de estos expedientes, sin aportar ningún indicio objetivo y razonado que justifique la sospecha de que se esté encubriendo un negocio traslativo.

III. Sobre la improcedencia del inicio del expediente del artículo 199 de la LH.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (resoluciones de 3 de junio de 2020 y 23 de diciembre de 2020, 28 de noviembre de 2019, 15 de enero de 2020 y 8 de octubre de 2020, entre otras) tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. En particular, la Resolución de 3 de junio de 2020, entre otras, concluye que "no se puede suspender el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada."

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En virtud de lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo y, en su virtud, tras los trámites oportunos, acuerde revocar la nota de calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros con fecha 10 de septiembre de 2025, en relación con el expediente con número de entrada 7501/2025, y ordene proceder a la tramitación e inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 23 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero, 11 de julio y 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 25 de abril y 3 y 10 de octubre de 2024 y 24 y 25 de marzo y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca registral 9.395 del término de Finisterre y la inscripción de la respectiva georreferenciación de origen catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca, que tiene por referencia 8625711MH7582N0001XH, mediante la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. La registradora suspende la tramitación del citado expediente por dudas en la identidad de la finca, porque no consta la descripción actualizada de la finca y existen dudas de que la modificación solicitada pueda encubrir actos de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, pues linda por el sur con «más de esta pertenencia» sin que en catastro linde con el mismo titular o los anteriores registrales por el sur y sin que se exprese manifestación alguna sobre la causa de la diferencia de cabida.

3. El recurrente alega en cuanto a la descripción actualizada que la misma resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, a la que se remite; en cuanto a la referencia al lindero registral sur «más de esta pertenencia», es una fórmula descriptiva arcaica, muy común en fincas antiguas, que precisamente indica que la porción que se describe fue segregada de una finca matriz de mayor tamaño. Lejos de ser un indicio de un negocio encubierto actual, es un vestigio de la historia registral de la finca; en cuanto a la falta de manifestación sobre la causa de la diferencia de cabida, alega que la magnitud de la diferencia de cabida o las discrepancias con el Catastro son insuficientes, por sí solas, para dudar de la identidad de la finca y que manifiesta que la diferencia de superficie obedece exclusivamente a meros errores históricos de medición y no a la existencia de negocios traslativos o actos de modificación de entidades hipotecarias no formalizados.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Denegando la registradora la tramitación del expediente por dudas en la identidad de la finca, debemos analizar si se ha aplicado correctamente la doctrina de esta Dirección General. Esta viene formulada, por una parte, por la necesidad de que las dudas hayan de referirse a que la georreferenciación aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, como declaró la Resolución de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas). En el presente caso, la registradora alude al último de los supuestos, es decir, el encubrimiento de acto de modificación hipotecaria, sin acceso registral. Por otra parte, como han declarado las Resoluciones como las de 11 y 25 de abril de 2024, para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Por tanto, debe analizarse, si las dudas expresadas por la registradora en el expediente son de tal entidad que no van a poder resolverse con su tramitación.

5. Para ello, debemos partir de la descripción registral de la finca 9.395 del término de Finisterre, que es la siguiente: «Rústica: terreno a labradío denominado (...) de 7 áreas y 56 centiáreas, en términos del lugar (...) del Ayuntamiento de Finisterre. Linda Norte carretera (...); Sur Mas de esta pertenencia; Este, M. C. N.; y Oeste M. P. S. C.»; la finca procede de inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que se practicó el 1 de septiembre de 1998. Según la inscripción 2.^a de obra nueva, de la misma

fecha, sobre dicha finca existe construida «una casa compuesta de planta baja y piso, destinada a vivienda unifamiliar, de una superficie de planta de 72 metros cuadrados, a la que se accede por una puerta situada al norte, que tiene los mismos linderos que la finca donde se halla enclavada, excepto al sur donde linda ahora con el terreno sobrante no edificado». Según la inscripción 5.^a de herencia, de 26 de agosto de 2024, no se ha hecho constar su referencia catastral, por no haber sido declarada correspondiente.

6. En cuanto al defecto relativo a la falta de descripción actualizada, debe ser revocado. El recurrente manifiesta en la instancia privada que se remite a la descripción que resulta de la certificación catastral, al entender que existe coincidencia entre la descripción de la finca, conforme a su realidad física y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, como ocurre, por ejemplo en los supuestos de inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que exige dicha coincidencia en las descripciones de finca catastral y parcela registral. Por ello, el recurrente solicita la tramitación del expediente, al entender que existe una discordancia entre la descripción registral y la de la realidad física, que pretende concordar por la vía de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. De la certificación catastral resulta que la descripción actualizada de la finca sería: «Urbana: al lugar (...) del término de Finisterre con una superficie de 1.772 metros cuadrados, en la que existe construida una casa de con de planta baja y primera, con una superficie en planta baja de 71 metros cuadrados y en planta alta de 78 metros cuadrados, que linda al Norte con la carretera (...), al Sur con las parcela con referencia catastral: 15038A027000220000FX, parcela 22 del polígono 27 de J. M. C. S. y con la parcela con referencia catastral: 15038A027000210000FD, parcela 21 del polígono 27 de M. C. N.; al Este con la parcela con referencia catastral: 8625710MH7852N0001DH, de J. C. S.; al Oeste con parcela con referencia catastral: 8625715MH7852N0000AG, de E. J. M. G. I. U. Referencia Catastral: 8625711MH7582N0001XH». Esta descripción resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, cumple con las exigencias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario y, aunque el recurrente no la ha reproducido en su instancia, se ha remitido a la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, por lo que el defecto señalado por la registradora es redundante y debe ser revocado.

7. En cuanto a la duda en la identidad de la finca por el posible encubrimiento de un acto de modificación de la entidad hipotecaria, por el lindero sur, que según el Registro es mas de su pertenencia y según Catastro dos parcelas catastrales, el defecto también debe ser revocado. La descripción registral de la finca, que se inmatricula por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en el año 1.998 ya toma como delimitación de la finca al sur un mas de su pertenencia. Como dice el recurrente ello indica que la finca se segregó de otra finca mayor. Si ese lindero sur se corresponde, actualmente con las parcelas 21 y 22 del polígono 27 es una duda que puede tratar de disiparse con la tramitación del expediente del artículo 199. Por ello, carece de la consistencia suficiente para suspender la tramitación del expediente, razón por la cual el defecto debe ser revocado.

8. Respecto al defecto relativo a la magnitud de la superficie y su causa, ha de señalarse, en primer lugar que las dudas en la identidad de la finca han de estar adecuadamente fundadas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Ese juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro. Dicha doctrina no se ha cumplido en el presente caso; la registradora se ha limitada a hacer constar que las dudas resultan de la magnitud del exceso, citando el número de los artículos que considera infringidos, sin indicar la manera en que los mismos resultan infringidos.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la sola magnitud de la rectificación superficial no es motivo suficiente para suspender la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Así, las Resoluciones de 10 de enero y 11 de julio de 2023 declararon que la negativa del registrador a iniciar un expediente del artículo 199 no puede estar basada exclusivamente en la magnitud del exceso, superior al 10 % de la cabida inscrita y al hecho de que la finca provenga de segregación anterior. Sólo puede suspenderse la iniciación del expediente cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente su tramitación. Dicha doctrina, por su analogía con la del presente caso, es aplicable al presente caso, pues las dudas de identidad señaladas parcamente por la registradora pueden disiparse mediante la tramitación del expediente.

En cuanto a la no expresión de la causa de la diferencia superficial, también este defecto debe ser revocado pues, como indica el recurrente, sí que se expresa dicha causa cuando manifiesta en la instancia que la diferencia de superficie «obedece exclusivamente a meros errores históricos de medición y no a la existencia de negocios traslativos, agrupaciones, segregaciones ni a ninguna otra modificación de entidades hipotecarias no formalizada». Por ello, el defecto también debe ser revocado.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, en cuanto a que procede la tramitación del expediente para tratar de disipar las posibles dudas de identidad, formuladas parcamente por la registradora, las cuales carecen de la entidad suficiente para suspender su tramitación y, en vista de los trámites y actuaciones del expediente, emitir la calificación que corresponda.

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, 19 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.