

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 12837** *Resolución de 26 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almagro, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.*

En el recurso interpuesto por don J. M. D. C. D. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almagro, don José Alberto Monge Ruiz, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 19 de septiembre de 2024 ante la notaria de Ciudad Real, doña María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, con el número 2.273 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almagro el día 26 de septiembre de 2024, don J. y doña C. P. D. C. D. C. solicitaban el inicio del expediente notarial de rectificación de descripción regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral número 4.269 del Ayuntamiento de Almagro, solicitándose del Registro de la Propiedad la oportuna certificación prevenida en el indicado precepto. Del contenido de la meritada certificación resultaba, literalmente, lo siguiente: «Se advierte la existencia de dudas de identidad y encubrimiento de negocio jurídico traslativo que se concretan en que la descripción registral de la finca se corresponde con la parcela catastral 21 del polígono 7. Se corrobora dicha correspondencia en virtud de los siguientes datos descriptivos: Por extensión 7 Ha 72 a 75 ca según Registro y 7 Ha 47 a 52 ca dicha parcela catastral; linderos, en ambas el lindero Oeste es un camino; porque en la descripción registral de la finca no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino». En virtud de acta de conclusión de expediente para la rectificación o complemento de descripción de finca registral otorgada ante la misma notaria autorizante el día 17 de septiembre de 2025, con el número 2.368 de protocolo, se hacía constar la finalización del expediente con la declaración de haber quedado justificada la pretensión de los promotores, constando diligencia de complemento extendida el día 14 de abril de 2025 con el objeto de despejar las dudas de identidad formuladas por el registrador.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almagro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4829 del año: 2025.
Asiento N.º: 1685 Diario: 2025.

Presentado el 13/10/2025 a las 13:50:00.

Presentante: D. C. D. C., J. M.

Interesados: J. M. D. C. D. C., C. P. D. C. D. C.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: expediente rectificación descripción.

N.º Protocolo: 2368/2025 de 17/09/2025.

Notario: María Luisa García de Blas Valentín Fernández, Ciudad Real.

Almagro, a la fecha de la firma, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho.

I. El día 13/10/2025 se presentó el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el día de la última incidencia del título.

II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta calificación:

Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes:

1) Existen dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Se presenta acta de conclusión de expediente para la rectificación de la descripción de finca registral.

En el momento de expedir la certificación de dominio y cargas de la finca objeto del expediente se advirtió de las dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, dudas que se concretan en las siguientes circunstancias:

La descripción registral de la finca se corresponde con la parcela catastral 21 del polígono 7. Se corrobora dicha correspondencia en virtud de los siguientes datos descriptivos: Por extensión; 7 Ha 72 a 75 ca según Registro y 7 Ha 47 a 52 ca dicha parcela catastral; linderos, en ambas el lindero Oeste es un camino; porque en la descripción registral de la finca no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino.

Ante tal advertencia, los promotores del expediente alegan, en síntesis, que el camino que consta como lindero norte, no es tal camino público sino una entrada de servicio, alegación que se apoya en documentación adicional que se presenta.

No obstante lo anterior, las dudas fundadas no se refieren al lindero norte, sino al lindero oeste que tanto en la descripción registral como en la certificación catastral gráfica y descriptiva correspondiente a la parcela 21 de polígono 7 figura como camino.

Por lo demás, no se aporta diligencia adicional alguna encaminada a despejar las dudas indicadas anteriormente.

En definitiva, las alegaciones efectuadas no alcanzan a despejar las dudas indicadas con motivo de expedir la certificación de dominio y cargas, puesto que refieren a un elemento descriptivo que no se ha cuestionado, razón por la que, de conformidad con el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria procede suspender la rectificación indicada.

III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. No se toma anotación de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho de los citados documentos por las faltas indicadas.

Notifíquese al interesado y al autorizante del documento a los efectos oportunos.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Esta nota de calificación puede: (...)

Fdo: José Alberto Monge Ruiz. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Alberto Monge Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almagro a día veintitrés de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. D. C. D. C. interpuso recurso el día 2 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Hechos.

Primero. Presentación del expediente.

Se presentó ante el Registro de la Propiedad de Almagro acta de conclusión de expediente de rectificación de descripción registral conforme al art. 201.1 LH, relativo a la finca registral 4.269 de Almagro.

Segundo. Nota de calificación negativa.

En fecha 23 de octubre de 2025, el Registrador de la Propiedad emitió calificación negativa, señalando como defecto la existencia de “dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria”.

Tercero. Motivo del recurso.

La calificación es incorrecta, pues las denominadas “dudas fundadas” parten de la premisa errónea de que la finca registral 4.269 se corresponde exclusivamente con la parcela catastral 21 del polígono 7, cuando en realidad la finca está integrada por dos parcelas catastrales contiguas de forma histórica e ininterrumpida:

Parcela 39 del Polígono 5, de 17.824 m².

Parcela 21 del Polígono 7, de 74.752 m².

La superficie real conjunta coincide con el incremento de cabida solicitado (9,2576 ha –9,0625 ha antiguas en catastro– frente a 7,7275 ha inscritas), representando un exceso del 19,8%, perfectamente encajable en el procedimiento del art. 201 LH.

II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Este recurso se interpone al amparo de los arts. 324 a 328 LH, siendo competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Segundo. Inexistencia de dudas fundadas - art. 201.1 LH.

El Registrador basa sus dudas en tres elementos que interpreta erróneamente como indicadores de que la finca registral se corresponde únicamente con la parcela 21 del Polígono 7:

1. Superficie.
2. Lindero Oeste: supuesta existencia únicamente de un camino.
3. No aparición en la descripción registral del camino que atraviesa la finca.

Sin embargo, todos estos elementos carecen de fundamento, por lo siguiente:

1. La finca registral siempre ha estado formada por dos parcelas catastrales contiguas (39-5 y 21-7). La finca registral se describe por superficie total y linderos globales que engloban ambas parcelas, conforme resulta de:

Escrituras de 2017 y 1955, donde la descripción coincide con la suma de las dos parcelas.

Lindero Oeste: se describe como "F. H. y Carril (...)", lo que coincide exactamente con los límites de:

La Parcela 39 del Polígono 5 (con F. H.),
Y la Parcela 21 del Polígono 7 (con el camino o Carril [...]).

Si la finca fuera solo la parcela 21, dicho lindero sería exclusivamente el "Carril (...)", nunca la finca de F. H.

Esto desmiente categóricamente la interpretación del Registrador.

2. La ausencia de mención de un camino interno en la descripción registral es irrelevante. La descripción registral se limita tradicionalmente, como marca la práctica, a:

Superficie.
Linderos.

Y no a accidentes internos (caminos, arroyos...).

Por tanto, la existencia de un camino entre las dos parcelas no impide en absoluto que constituyan una sola finca registral.

3. Documentación oficial que acredita que son una sola finca.

En el acta de conclusión de expediente de rectificación de descripción registral y aquí se acompaña abundante documentación histórica y administrativa que acredita sin ninguna duda que ambas parcelas han constituido una única finca desde hace al menos 70 años:

a) Resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana de 28/02/2011. Inscripción del aprovechamiento de aguas de 5 pozos:

4 en parcela 21 (Pol. 7).
1 en parcela 39 (Pol. 5).

Todos ellos para riego conjunto de 9,0623 ha, coincidentes con la finca registral 4.269.

Esto es incompatible con la tesis de que la finca sea únicamente la parcela 21.

b) Certificados Catastrales de 27/06/1995. Ambas parcelas figuran a nombre de M. D. C. G., con la misma configuración y delimitación conjunta.

c) Plano histórico del Archivo Histórico Provincial de Ciudad Real (1970). Describe ambas parcelas como una sola unidad agrícola, con los linderos que figuran en el Registro.

d) Informe del Catastro de 17/03/2025. Reconoce que no existen datos anteriores a 1996 y remite al Archivo Histórico, donde se acredita la unidad histórica de la finca.

4. No existe riesgo de negocio traslativo ni de modificación de entidad hipotecaria. El expediente no pretende incorporar terrenos ajenos, ni alterar derechos de terceros, ni modificar la configuración hipotecaria, sino rectificar la cabida y descripción para reflejar fielmente la realidad física, jurídica y catastral existente desde hace décadas.

El exceso es inferior al 20%, lo que encaja plenamente en el art. 201.1 LH.

Las alegadas “dudas fundadas” carecen de consistencia técnica y jurídica.

III. Petición.

Por todo lo expuesto,

Solicito que tenga por interpuesto este recurso y, previos los trámites legales, dicte resolución por la que:

1. Se revoque la nota de calificación negativa de fecha 23 de octubre de 2025 emitida por el Registrador de la Propiedad de Almagro.

2. Se ordene la inscripción de la rectificación de descripción registral de la finca 4.269, por ser conforme a Derecho, ajustarse a la realidad física de la finca y no existir las dudas invocadas en la calificación».

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril y 8 de junio de 2016, 21 de noviembre de 2017 y 22 de febrero, 1 de agosto y 8 de noviembre de 2018.

1. Mediante acta otorgada ante la notaria de Ciudad Real, doña María Luisa García de Blas Valentín-Fernández, el día 19 de septiembre de 2024, protocolo número 2.273, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Almagro el día 26 de septiembre de 2024, causando el asiento de presentación 747 del Diario 2024, don J. y doña C. P. D. C. D. C. solicitan el inicio del expediente notarial de rectificación de descripción regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria respecto de la registral 4.269 del Ayuntamiento de Almagro, solicitándose del Registro de la Propiedad la oportuna certificación prevenida en el indicado precepto. Del contenido de la meritada certificación resulta literalmente lo siguiente: «Se advierte la existencia de dudas de identidad y encubrimiento de negocio jurídico traslativo que se concretan en que la descripción registral de la finca se corresponde con la parcela catastral 21 del polígono 7. Se corrobora dicha correspondencia en virtud de los siguientes datos descriptivos: Por extensión 7 Ha 72 a 75 ca según Registro y 7 Ha 47 a 52 ca dicha parcela catastral; linderos, en ambas el lindero Oeste es un camino; porque en la descripción registral de la finca no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino». En virtud de acta de conclusión de expediente para la rectificación o complemento de descripción de finca registral otorgada ante la misma notaria autorizante el día 17 de septiembre de 2025, protocolo número 2.368, que fue presentada el día 13 de octubre de 2025, causando el asiento de presentación 1.685 del Diario 2025, se hace constar la finalización del expediente con la declaración de haber quedado justificada la pretensión de los promotores, constando diligencia de complemento extendida el día 14 de abril de 2025 con el objeto de despejar las dudas de identidad formuladas por el registrador.

Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El registrador suspende la inscripción solicitada por advertir dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias, lo que fue advertido en el momento de expedir la certificación de dominio y cargas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Tales dudas se basan en las siguientes circunstancias:

- Que la descripción registral de la finca se corresponde con la parcela 21 del polígono 7, lo que se corrobora con la correspondencia en los datos de superficie (77.275 metros cuadrados según el Registro y 74.752 según Catastro) y que en ambas el lindero oeste lo constituye un camino.
- No se menciona en la descripción literaria de la finca que la misma se halle atravesada por un camino.

El recurrente sostiene:

- Que la finca registral siempre ha estado formada por dos parcelas catastrales contiguas (la parcela 21 del polígono 7 y la parcela 39 del polígono 5).
- Que si la finca únicamente se correspondiera con la parcela 21 del polígono 7 lindaría exclusivamente con carril y nunca con el lindero personal, don F. H.
- Que la ausencia de mención en la descripción literaria de la finca a hallarse atravesada por un camino es irrelevante.
- Hace referencia a diversa documentación, incorporada al acta de conclusión del expediente, que acreditarían que la citada la registral 4.269 ha estado conformada por dichas parcelas catastrales, en concreto: resolución de la Confederación Hidrográfica del Guadiana sobre inscripción del aprovechamiento de aguas de cinco pozos, ubicados en ambas parcelas, certificaciones catastrales del año 1995, catastrados a nombre de su causante, con la misma configuración y delimitación conjunta, plano histórico del Archivo Histórico Provincial de Ciudad Real, que describe ambas parcelas como una sola unidad agrícola, con los linderos que figuran en el Registro, e informe de Catastro que acredita la unidad histórica de la finca.
- Concluyendo, en definitiva, que las dudas del registrador carecen de consistencia técnica y jurídica.

Son circunstancias relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

- La registral 4.269 fue objeto de inmatriculación en el año 1960, con una cabida de 77.275 metros cuadrados, siendo sus linderos los siguientes: al norte, doña T. L. y don F. H.; sur, don F.C.; este, don A. L. P., y oeste, don F. H. y carril.
- En virtud del expediente notarial de rectificación de descripción, tramitado en virtud de lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se pretende la constancia registral de la nueva descripción de la finca: «Rústica.–Huerta en término de Almagro, al sitio (...), con una superficie acreditada catastralmente de nueve hectáreas, veinticinco áreas y setenta y cinco centiáreas, lo que supone un exceso de cabida de una hectárea y cincuenta y tres áreas, en relación con la previamente inscrita. Linda según Catastro: Norte, parcela 19 del polígono 7 –referencia catastral número 013013A007000190000ML– y camino (...) –catastrado como parcela 9006 del polígono 7, referencia catastral 13013A005090060000MD [sic]–; Sur, vértice del camino (...) –catastrado como parcela 9006 del polígono 7, referencia catastral 13013007090060000MB– y parcela 22 del polígono 7 –referencia catastral número 13013A007000220000ML–; Este, parcela 53 del polígono 7 –referencia catastral número 13013A007000530000MP– y parcela 22 del polígono 7 –referencia catastral número 13013A007000220000ML; y Oeste, parcela 53 del polígono 5 –referencia catastral número 13013A005000530000ME–. Toda la finca se encuentra atravesada de Norte a Sur por el camino (...) –catastrado como parcela 9006 del polígono 7, referencia catastral 13013A007090060000MB y como parcela 9005 del polígono 5, referencia

catastral 13013A005090050000MR. Referencia catastral: La finca está formada por las dos siguientes referencias catastrales: 13013A007000210000MP –polígono 7, parcela 21– y 13013A005000390000MM –polígono 5, parcela 39–», según resulta de la anotación preventiva letra A, causada en virtud del acta reseñada en los Hechos de esta resolución.

2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015). En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con

otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

4. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un 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 (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador.

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan, esencialmente, en la circunstancia de corresponderse la descripción literaria de la finca con la parcela catastral 21 del polígono 27 (tanto por superficie como por linderos) y por el hecho de que en su descripción registral no se menciona que la misma se halle atravesada por un camino.

5. El recurrente, en su escrito, señala que la finca se corresponde con las parcelas 21 del polígono 7 y 39 del polígono 5, englobando sus linderos ambas catastrales, como demuestra el hecho de que si la finca únicamente se correspondiera con la parcela 21 del polígono 7, lindaría exclusivamente con el Carril (...) y no, además, con el lindero personal que figura en su descripción; que la ausencia de mención de un camino interno en la descripción registral es irrelevante y la aportación en el acta de conclusión del expediente de diversa documentación con el objeto de disipar las dudas formuladas por el registrador.

Además, consta librada diligencia de complemento, de fecha 14 de abril de 2025, con el objeto de que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

6. Por ello, se hace necesario examinar el contenido de la documentación aportada y valorar si, efectivamente, pudiera aportar un principio de prueba que desvirtúe las dudas de identidad planteadas.

En cuanto al informe emitido por la técnica superior catastral de la Gerencia Territorial de Catastro en Ciudad Real de fecha 17 de marzo de 2025, el mismo únicamente se limita a afirmar que la titularidad de ambas parcelas (21 del polígono 7 y 39 del polígono 5) corresponde a los promotores del procedimiento.

Por otra parte, el decreto del Ayuntamiento del Ayuntamiento de Almagro aportada junto con el escrito de recurso y que tuvo a la vista el registrador en el momento de dictar su calificación relativo al camino de entrada de su parcela, referencia catastral 13013A005090060000MD, señala que el mismo no es de titularidad municipal, ni consta en el Inventario, constituyendo una entrada a la finca.

De la resolución de inscripción del reconocimiento de derechos sobre aprovechamiento de aguas privadas emitida por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, cuatro de los tomas se ubican en la parcela 21 del polígono 7 y otra en la parcela 39 del polígono 5, pero sin señalar que la finca objeto del expediente se hallara conformada por las dos citadas catastrales, pues ni tan siquiera se hace referencia al número de finca registral en que se ubican los aprovechamientos de aguas y sin que pueda otorgarse tal valor al plano donde se ubican las tomas de aguas, pues únicamente señala la ubicación de las citadas tomas.

Y en cuanto al plano del Archivo Histórico Provincial donde consta la cartografía histórica, tampoco del mismo resulta la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales de referencia, pues el mismo únicamente viene referido a los polígonos 4 y 5, sin incluirse siquiera el plano del polígono 7 que pudiera servir de soporte a los argumentos del recurrente, si es que en algún momento ambas parcelas hubieran constituido una sola, lo que tampoco resulta del plano incorporado al acta de conclusión.

7. Por todo ello, en el caso de este recurso, no queda acreditado, a través de las diligencias practicadas durante la tramitación del expediente notarial de rectificación de descripción que no se ha producido una alteración de la delimitación perimetral de la finca, debiendo entenderse debidamente motivada la calificación del registrador, pues pese a la conclusión por el notario del expediente, siempre será preceptiva la calificación registral de lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1 (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2018) y sin que el hecho de no haberse formulado oposición por los colindantes pueda enervar las dudas de identidad manifestadas en la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.