

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12838** *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 negativa de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y de la georreferenciación de la finca en la que se ubica, por no coincidir la realidad registral con la extrarregistral.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobra, contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra nueva y de la georreferenciación de la finca en la que se ubica, por no coincidir la realidad registral con la extrarregistral.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 7 de octubre de 2025 por el notario de Sa Pobra, don Jesús Morote Mendoza, con el número 1.191 de protocolo, doña J. F. C., como titular registral, declaraba la obra nueva finalizada sobre la finca registral número 13.912 del término de Muro.

II

Presentada el día 9 de octubre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Notario: Sa Pobra Jesús María Morote Mendoza.  
Fecha documento: 07/10/2025.  
Protocolo: 1191/2025.  
Asiento: 6710.  
Diario: 2025.

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la inscripción solicitada por adolecer del siguiente defecto:

Hechos: Se solicita inscripción de declaración de obra nueva sobre la finca 13912 de Muro, manifestando la renuncia expresa a la inscripción previa de la delimitación geográfica de la finca en que se ubica la construcción; lo cual no es posible por cuanto la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con carácter previo o simultáneo a la inscripción de la obra nueva que se declara, siempre es exigible cuando la realidad física registral y extrarregistral no coinciden.

Fundamentos de Derecho: Resolución de 24 de junio de 2025 de la DGSJFP. BOE núm. 179 de 26 de julio de 2025.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

1.º Suspender la inscripción del título calificado por el defecto antes indicado.

2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita María Grau Sancho registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Inca 1 a día veinticuatro de noviembre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobra, interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Primero. El único fundamento en que se apoya la calificación de la Registradora es la doctrina contenida en la Resolución de 24 de junio de 2025 de la DGSJFP (BOE núm. 179 de 26 de julio de 2025). Hay que entender (dado que hay varias Resoluciones publicadas el mismo día y con idéntica fecha) que la Registradora se refiere a la publicada con el número identificativo 15553 en la página 100794.

Pero, por un lado, la doctrina que emana de dicha Resolución no sería aplicable al presente caso pues el supuesto de hecho que motivó dicha Resolución difiere del que se da aquí en aspectos de relevancia trascendental y, por tanto, no guardan ambos supuestos la imprescindible similitud para que se aplique el mismo criterio doctrinal, Y, por otro lado, la citada Resolución de 24 de junio de 2025 contiene una serie de criterios doctrinales que precisamente contradicen la interpretación de la Registradora reflejada en su calificación.

Segundo. En cuanto a lo primero, la diferencia entre los supuestos fácticos de la doctrina de la Dirección General (ver al respecto el Fundamento de Derecho 1, segundo párrafo) y los que se dan en la escritura ahora objeto de calificación, interesa destacar lo siguiente:

1. En el caso de la Resolución. de 24/06/2.025, “estando las edificaciones declaradas adosadas a linderos es preciso georreferenciar la finca en que se ubican”.

En cambio, en el presente caso, como es de ver en la certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura como documento unido, la edificación se halla en el centro de la parcela, estando sus paredes muy alejadas de los linderos de esta.

2. En el caso de la Rs.. de 24/06/2025, “resultando que la base gráfica catastral aportada supone un aumento de la cabida inscrita de 305 metros cuadrados, pues de los 900 metros cuadrados que constan inscritos se pasa a la cabida superior de 1.205 metros cuadrados, siendo relevante la procedencia de la finca por segregación, la constancia previa de otro exceso de cabida declarado sobre la misma finca y la existencia de antecedentes en la cartografía catastral que revelan alteraciones en la superficie y configuración geométrica de la parcela, lo que le hace albergar dudas acerca de la posible existencia de un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas”.

En cambio, en el presente caso, como es de ver en la certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada a la escritura como documento unido, la superficie catastral de la parcela es de veintidós mil doscientos setenta y dos metros cuadrados (22.272 m<sup>2</sup>), mientras que la finca registral tiene una superficie inscrita de “unos trece cuartones, o sea dos hectáreas treinta áreas setenta y cinco centiáreas”, como es de ver en la nota del Registro facilitada a la Notaría, es decir, veintitrés mil setenta y cinco metros cuadrados (23.075 m<sup>2</sup>). O sea, que al contrario de lo que sucedía en el caso

sometido a la Dirección General, ahora ocurre que la superficie inscrita es superior a la catastral, con lo que no hay aumento de cabida alguna, ni existen, que sepamos, segregaciones previas ni posibles actos traslativos encubiertos que pudieron levantar sospechas en aquel supuesto pero que no se dan en este.

Por lo tanto, al no existir similitud analógica en los elementos fácticos básicos entre aquel caso, objeto de Resolución de la Dirección General, y el que ahora nos ocupa, la doctrina del Centro Directivo invocada en la calificación registral no puede ser aplicable aquí, y la calificación queda sin fundamento alguno.

Tercero. En cuanto a lo segundo, que la citada Resolución de 24 de junio de 2025 contiene una serie de criterios doctrinales que precisamente contradicen la interpretación de la registradora reflejada en su calificación, debemos fijar nuestra atención en los Fundamentos de Derecho 15 y 16.

Conforme al primero de ellos, hay que distinguir dos procedimientos registrales separados. Uno, la práctica de la inscripción del negocio jurídico que se solicita, y segundo, la inscripción de la georreferenciación de la finca objeto del negocio jurídico.

Pues bien, conforme a la doctrina del Centro Directivo, ambos procedimientos deben mantenerse separados: “Si hay discordancia entre la realidad física registral con la extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado expresa o tácitamente, el registrador podrá practicar el asiento y denegar la inscripción de la georreferenciación por existir una discordancia entre la descripción de la finca y la realidad física extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado.

El registrador deberá presumir la discordancia, cuando el otorgante manifieste que la descripción de la finca no se corresponde con la realidad física de la georreferenciación catastral que incorpora, alegando su inexactitud, pues en este caso se requiere la aportación de la correspondiente georreferenciación alternativa, que no puede exigir, por ser la subsanación de la descripción rogada.

(...) por otro lado, como declararon sendas Resoluciones de esta Dirección General de 6 de septiembre de 2023, la falta de estas declaraciones en el título no es defecto que impida la inscripción.”

No se puede denegar la inscripción del negocio jurídico contenido en la escritura simplemente porque no se haya instado por el interesado el procedimiento de georreferenciación que, como está claro, es otro procedimiento separado.

Como declara la Dirección General en el Fundamento de Derecho 16, “La subsanación de la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral de la finca, por no cumplirse los requisitos del artículo 9, requiere la solicitud expresa o tácita de inicio de un expediente del Título VI de la Ley Hipotecaria”. Y, en el presente caso no es que haya una solicitud ni siquiera tácita, sino que expresamente, en la letra e) de la parte dispositiva de la escritura hay una renuncia expresa al inicio del expediente de georreferenciación.

Ciertamente, en aquellos casos en que para la inscripción solicitada sea necesaria una previa georreferenciación de la finca, no podrá practicarse aquella sin inscribir antes esta, como dice la Resolución que comentamos: “en los casos en los que solicitándose la inscripción de un acto que suponga reordenación de los terrenos y apertura de folio registral a una nueva finca, existe una discordancia previa entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, que ha de subsanarse, por ser la georreferenciación circunstancia necesaria del asiento como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023, lo que puede hacerse perfectamente extensivo a aquellos supuestos en que se exija la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca aun no tratándose de supuestos de inscripción obligatoria, como ocurre en el caso de la inscripción de la declaración de obra nueva, tal como se ha expuesto en anteriores fundamentos de esta resolución”.

Evidentemente, la Dirección General se refiere al caso particular que fue objeto de la calificación y a las circunstancias concurrentes en el mismo referenciadas en los “anteriores fundamentos” de la resolución. Eso resulta claro del siguiente párrafo de la Resolución: “Por todas las razones expuestas, deben entenderse justificadas y

debidamente motivadas las dudas de identidad manifestadas por el registrador en su nota de calificación”. Es decir, que la doctrina de Dirección General es que, para que sea exigible la previa o simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca aun no tratándose de supuestos de inscripción obligatoria, debe ser esta necesaria para posibilitar la inscripción del negocio jurídico, por haber dudas sobre la identidad de la finca sobre la que gira dicho negocio, y tales dudas deben estar “justificadas y debidamente motivadas”.

En la calificación aquí recurrida, la registradora no manifiesta que haya dudas sobre la identidad de la finca, y por eso piensa que ello la libera de justificar y motivar las causas que suscitan en ella tales dudas de identidad, por ser estas inexistentes. Antes, al contrario, dice en la calificación que “la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con carácter previo o simultáneo a la inscripción de la obra nueva que se declara, siempre es exigible cuando la realidad física registral y extraregistral no coinciden”, lo que, como ha quedado debidamente argumentado, es contrario a la doctrina del Centro Directivo, que vincula la exigibilidad solo a la existencia de razones justificadas y que deben ser motivadas.

Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de diciembre de 2025, ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 21, 38, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 425 del Reglamento Hipotecario; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero, 19 de abril y 6 y 28 de septiembre de 2016 y 4 y 23 de abril de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 21 de julio de 2021, 12 de mayo de 2022, 29 de marzo de 2023, 25 de marzo de 2024 y 25 de junio y 11 de agosto de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de una declaración de obra nueva sobre la finca registral número 13.912 del término de Muro, renunciando expresamente a la inscripción de la delimitación geográfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

2. La registradora suspende la inscripción, que no cabe renunciar a la inscripción de la delimitación geográfica de la finca, puesto que, conforme a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 25 de junio de 2025, la inscripción de la georreferenciación de la finca sobre la que se ubica la obra nueva es preceptiva para poder inscribir la obra nueva, que requiere identificar las coordenadas de la superficie de la finca ocupada por la edificación.

3. El notario recurre alegando que el supuesto de hecho del presente recurso es distinto del que motivó la Resolución citada por la registradora, pues las edificaciones en el caso de la Resolución estaban adosadas a lindero, mientras que en el presente caso, está en el centro de la finca, estando sus paredes alejadas de los linderos, sin existir aumento de superficie de la finca, como sí ocurre en el caso de la Resolución, puesto que la finca objeto del expediente mide registralmente 23.075 metros cuadrados y catastralmente mide 22.272 metros cuadrados, disminuyendo su cabida registral en 803 metros cuadrados y porque la interpretación que hace la registradora de la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025 es errónea, entendiéndolo el notario que si hay

discordancia entre la realidad física registral con la extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado expresa o tácitamente, el registrador podrá practicar el asiento y denegar la inscripción de la georreferenciación por existir una discordancia entre la descripción de la finca y la realidad física extrarregistral, cuya subsanación no se ha solicitado.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto debemos hacer una precisión sobre el contenido de la escritura calificada, cual es la relativa a si la renuncia expresa a la inscripción de la georreferenciación de la finca registral, que hace el otorgante en la escritura, vincula al registrador. La posibilidad de incorporar la georreferenciación de la finca al folio registral es una de las novedades más importantes que introdujo la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha posibilidad se configuró como circunstancia necesaria o potestativa de la inscripción. La primera determinaba que una calificación negativa de la inscripción de la georreferenciación impedía la práctica del asiento, lo que se reservó para las nuevas fincas que se crearan a partir de su entrada en vigor, derivadas de actos de reordenación de los terrenos, fueran de carácter público o privado. La segunda determinaba que una calificación negativa no impedía la práctica del asiento, cuando la inscripción de la georreferenciación no era operación registral específica, sino que había de practicarse con ocasión de la práctica de otro asiento, derivado de un acto o negocio jurídico. En ese caso, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su párrafo segundo disponía: «Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199».

5. La expresión «incorporarse con carácter potestativo» ha sido objeto de interpretaciones distintas. Se ha considerado como dirigida al otorgante del título, concluyendo que la inscripción de la georreferenciación requería de una rogación expresa. Sin embargo, si atendemos, teniendo en cuenta el argumento sistemático, a la ubicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, este regula las circunstancias que ha de contener la inscripción, las cuales no están sujetas al ámbito de la autonomía de la voluntad de los usuarios del Registro. Es la Ley la que regula en que forma el registrador ha de redactar el asiento. Por tanto, entiende esta Dirección General que la expresión aludida no va dirigida a otro destinatario que el registrador, en el sentido de determinarle cuando podrá inscribir la georreferenciación de la finca y cuando no.

6. Así podrá incorporarla en el procedimiento registral cuando no haya discordancia del Registro con la realidad física, por cumplirse los requisitos que el precepto determina: que descripción y georreferenciación se refieran a la misma porción de territorio, que su realidad física y jurídica sea indubitada, por poder distinguirse con claridad de las propiedades de las fincas colindantes, es decir, que no haya colindante afectado y que las diferencias superficiales, de existir, sean inferiores al 10% de la cabida inscrita. Y ello ha de ser así porque una correcta descripción de la finca, con su situación física detallada, no solo importa al Registro, para una más correcta aplicación del principio de especialidad al objeto del derecho real, sino también interesa al titular registral y sus acreedores, pues aumenta el valor en uso, cambio, garantía y subasta de la finca; a los colindantes, que pueden conocer la titularidad y georreferenciación indubitada de la finca colindante y a la Administración que podrá conocer al titular registral a quien notificar en los expedientes de reordenación de los terrenos, deslindes de dominio público, o en los expedientes para la restauración de la legalidad urbanística infringida.

7. Atendiendo a un argumento lógico, la Ley 13/2015 no alteró el principio de rogación, que se regula en el artículo 6, por lo que el inicio del procedimiento registral deriva de la solicitud de inscripción, acompañada de la presentación del título. Tras la calificación positiva del registrador, en su caso, este redactará el asiento como determina el artículo 9 y el título deberá contener todas las declaraciones relativas a las circunstancias que deba contener la inscripción, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria. Entre ellas figura la relativa a la descripción de la finca de la que deberá expresarse: «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, la descripción comprende la manifestación del otorgante sobre la situación física detallada, que implica que deberá incorporar una georreferenciación catastral y manifestar cual es la situación de la misma con relación a la realidad física de la misma.

8. Esta exigencia no es exclusiva de la Ley Hipotecaria. También en ámbito catastral, el artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario 1/2004, de 5 de marzo, cuando regula el procedimiento potestativo de subsanación de discrepancias, dispone: «Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento: a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público. b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes».

9. Por tanto, tanto la Ley Hipotecaria como la catastral determinan como deben describirse las fincas registrales o las parcelas catastrales en un título público, sin que ello esté sujeto a la autonomía de la voluntad de los particulares. Ciertamente, el artículo 425 del Reglamento Hipotecario dispone: «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». Pero, la expresión «una parte del mismo» no puede comprender un aspecto tan esencial del derecho, cual es la descripción de la finca con su situación física detallada.

10. Es el registrador quien ha de decidir, en los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia potestativa de la inscripción, si la incorpora al asiento, por cumplirse los requisitos citados, o si lo practica sin la georreferenciación, expresando los motivos que llevan a concluir que existe una discordancia con la realidad física. Ello nos lleva a concluir que es la subsanación de esa discordancia con la realidad física y no la inscripción de la georreferenciación, la que sí requiere rogación expresa, por implicar el inicio de un expediente de jurisdicción voluntaria, entre cuyos trámites se incluye la notificación a los colindantes. La inscripción de la georreferenciación, cuando no hay discordancia con la realidad física, es una de las fases que integra el procedimiento registral, cuyo inicio requiere instancia de parte, pero cuyo impulso y desarrollo impulsa del oficio el registrador, sin que pueda ser modificado por la voluntad de las partes. Por ello, esta Dirección General declaró en la Resolución de 12 de mayo de 2022 que todas las declaraciones de los otorgantes en el título, relativos a la descripción de la finca están sujetos a la calificación registral, aunque los otorgantes manifiesten su voluntad de excluirlos.

11. Y ello porque una mejor individualización de la finca, objetivo de la descripción, mejora la seguridad jurídica en materia inmobiliaria, de la que es garante el registrador competente en particular y la institución registral en general. Por ello, esta Dirección General concluye que la renuncia expresa de los otorgantes a la inscripción de la georreferenciación de la finca no vincula al registrador, pues la calificación registral se refiere a todo el contenido del título, sin poder excluir un aspecto esencial, como el objeto del derecho y porque la forma de redactar el asiento se regula en el artículo 9 y no está sujeta al ámbito de la autonomía de la voluntad de los particulares.

12. Por ello la interpretación sistemática nos lleva a concluir que la expresión «podrá incorporarse» se dirige al registrador, que podrá practicar el asiento, sin incorporar la georreferenciación, con la descripción que resulte del Registro, por no haberse subsanado la circunstancia y no al otorgante, que deberá realizar las manifestaciones descriptivas que exige tanto la legislación hipotecaria, como la catastral. Pero esa descripción con arreglo al Registro ha de ser un caso residual, puesto que la ley quiere promover una descripción literaria precisa complementada por una georreferenciación indubitada de la georreferenciación, como grado máximo de protección registral del objeto del derecho. Con ello, se mejora también la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, que el Registro de la Propiedad ha de garantizar. Y se permite la posibilidad de mejorar la información relativa al contenido del derecho de dominio, delimitado por la legislación sustantiva, mediante la interoperabilidad de la georreferenciación registral con la información geográfica generada por las Administraciones Públicas, en cuanto que puedan incidir en la delimitación de las facultades dominicales. Ello aumenta la seguridad de la inversión inmobiliaria al reducir costes de información y de vigilancia.

13. Precisada esta cuestión, procede ahora entrar en el fondo del asunto, relativo a si la inscripción de la declaración de obra nueva requiere la inscripción simultánea de la georreferenciación de la finca en la que se ubica. El principal argumento utilizado para negar esta cuestión ha sido la interpretación literal del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, que no incluye entre los supuestos en los que la georreferenciación es circunstancia necesaria de la inscripción a la obra nueva. Sin embargo, desde un punto de vista lógico, no debe olvidarse que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige para que pueda inscribirse la obra nueva que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica». La lógica dicta que, si deben identificarse las coordenadas de georreferenciación, estas no pueden constar registralmente descontextualizadas, sino que deben ubicarse en el recinto sobre el que se declara la obra nueva, es decir, la finca registral. Por ello, difícilmente puede separarse la identificación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación de la identificación de las coordenadas de la finca. Es más, el propio artículo 202, respecto a edificios en régimen de propiedad horizontal, considera preceptiva la incorporación al folio real de cada elemento privativo de «su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto» incorporado al libro del edificio. Si es preceptiva la incorporación de esta representación gráfica no georreferenciada, no existe motivo para excluir la representación gráfica georreferenciada de la finca en las inscripciones de obra nueva.

14. Esta Dirección General ha declarado que la novedad introducida por el artículo 202 citado sobre la necesidad de identificar las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se debe a importantes razones de tipo jurídico y económico que justifican esta exigencia. Estas son: precisar con claridad el régimen jurídico aplicable a la concreta edificación, afectada por una cada vez más compleja normativa administrativa, lo que redundará en una mayor transparencia en el mercado inmobiliario; permitir que el registrador compruebe si la edificación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la parcela en que se ubica, y compruebe igualmente en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar a, o estar afectada por zonas de dominio público o servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa; y, permitir que cuando el registrador efectúe las pertinentes notificaciones a las distintas administraciones se incluya esa información relevante para estas, como es la concreta georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por la edificación.

15. Consciente de estas circunstancias, esta Dirección General ha ido evolucionando en su doctrina respecto a la inscripción de la declaración de obra nueva, tras la redacción del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015. Así, declaró en el número octavo de la Resolución-Circular interpretativa de la Ley 13/2015 de 3 de noviembre de 2015: «Cuando conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria

procede inscribir la relación de coordenadas de georreferenciación de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubican». Por tanto, la Dirección General presupone que la identificación de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación se implica claramente con la delimitación geográfica de la finca, pues por esencia, la declaración de obra nueva es un acto jurídico dirigido a la constatación de un hecho descriptivo, siendo esencial una delimitación geográfica indubitada.

16. La interpretación de esta Resolución-Circular ha ido evolucionando en la doctrina de esta Dirección General. Así, para la Resolución de 8 de febrero de 2016, si el registrador alberga dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Fuera de estos casos, declaraba la Resolución, la inscripción de la obra nueva no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados. Dicha Resolución también entendió que la superficie de la finca ocupada por la edificación no requería su aportación en formato GML, bastando una certificación técnica en la que constaran por escrito dichas coordenadas. En la Resolución de 19 de abril de 2016 declaramos que la exigencia de coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la edificación solo cabe en los casos de que la obra esté terminada, no cuando se declara en construcción. La doctrina de esta Resolución ha sido superada en Andalucía por la redacción del artículo 140 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que dispone que sí será necesario aportar las coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la edificación en declaraciones de obras nuevas en construcción.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, entendió que si sobre la finca en la que se construía la obra nueva se solicitaba la inscripción de una rectificación de superficie, no era admisible inscribir la obra nueva y denegar la rectificación de superficie, pues podía darse la circunstancia de que la obra nueva se apoyara, aunque fuera parcialmente, sobre la parte de superficie del exceso de cabida, cuya inscripción no se practicaba. La Resolución entendió que era preciso practicar una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca. Y para ello, era preciso aportar la georreferenciación tanto de la porción de suelo ocupada por la edificación, como la de la finca sobre la que se declara la obra nueva. Y si no se aportaba, el registrador debía suspender la inscripción motivando las dudas de identidad en la calificación, como exigió la Resolución de 21 de julio de 2021, pues lo que el registrador ha de apreciar es que la superficie georreferenciada de la obra se ubica íntegramente dentro de la finca sobre la cual se declara la construcción, según la Resolución de 29 de marzo de 2023. Por ello, se requería la tramitación de un expediente para concordar la realidad registral con la extrarregistral, si la georreferenciación de la finca no cumplía con los requisitos determinados en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, por presumirse la discordancia, cuya subsanación requería dicha tramitación, incluso de oficio por el registrador.

17. Ciertamente, en la Resolución de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de la situación de la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico. Por ello, las Resoluciones de 4 de enero y 23 de abril de 2019 reiteraron que la calificación registral en la inscripción de la declaración de obra nueva consiste en la comparación de recintos: el de la georreferenciación de la finca y el de la georreferenciación de la superficie de la finca ocupada por la edificación. Por ello, cuando la obra nueva ocupaba la totalidad de la superficie de la finca era preceptivo la inscripción simultánea o previa de la

georreferenciación de la finca para poder inscribir la georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación. Por ello, si la edificación se ubicaba en los límites de la finca, el registrador podía tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus dudas, como declaró las Resoluciones de 25 de marzo de 2024 y 11 de agosto de 2025.

18. La Resolución de 25 de junio de 2025 da un paso más allá en la evolución de esta doctrina, pues como declara en su fundamento de Derecho número 5, tras analizar toda la evolución anterior de la doctrina de esta Dirección General concluye: «Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente, pese a lo afirmado por el registrador en su nota de calificación), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria». La doctrina de la Dirección General es clara en cuanto a la necesidad de inscripción previa o simultánea de la georreferenciación de la finca, para que pueda inscribirse la declaración de obra nueva con las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación. Así lo exige el principio hipotecario de especialidad y el de tracto sucesivo registral, en su vertiente geográfica, pues de no exigirse esa inscripción de la georreferenciación de la finca, las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación quedarían descontextualizadas. Por ello, no es atendible la alegación del notario recurrente sobre las diferencias entre el supuesto de hecho de la Resolución y el caso que se debate en el presente supuesto de hecho, puesto que la Resolución es clara y no distingue supuesto en cuanto a la necesidad de inscripción de la georreferenciación.

19. De todo lo dicho hasta ahora cabe reiterar la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025, en el sentido de:

a) exigir la georreferenciación de la finca, de manera previa o simultánea a la inscripción de la declaración de obra nueva, por aplicación de los principios de especialidad y tracto sucesivo, con independencia de la ubicación de la planta o huella de la construcción y sin que dicha circunstancia pueda excluirse por la voluntad de los otorgantes, por ser circunstancia del asiento que regula el legislador, determinando las circunstancias del asiento y la forma en la que el registrador debe redactarlo.

b) tanto la georreferenciación de la finca, como la de la superficie ocupada por la edificación deberán aportarse en formato GML, para que el registrador pueda comparar ambos recintos, como operación que se integra en la calificación registral de la obra nueva. Ello tanto para las declaraciones de obra nueva terminada, con licencia o por el régimen de antigüedad, como para las declaradas en construcción. Dicha circunstancia, respecto de las obras terminadas, es hoy es de fácil cumplimiento, atendiendo a los servicios que ofrece la sede electrónica de la Dirección General del Catastro.

c) la inscripción de la georreferenciación de la finca no requerirá la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando se cumplan los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es decir, cuando el registrador no tenga duda alguna de la ubicación y delimitación geográfica de la finca, sin perjuicio a colindante alguno. Cuando tenga esa duda, o cuando no se cumplan los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, podrá tramitar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disiparlas, teniendo presente la doctrina de este Centro Directivo, en el caso de que se presenten alegaciones contrarias, las cuales habrán de acreditar cumplidamente la

inexactitud de la georreferenciación de la finca sobre la que se pretende declarar la obra nueva, mediante documentación técnica que fundamente su alegación de invasión, para que pueda ser estimada, en su caso, por el registrador.

20. Aplicando esta doctrina al presente expediente, el recurso no puede ser estimado, puesto que la registradora ha aplicado correctamente la doctrina de la Resolución de 24 de junio de 2025. Pero, esta desestimación implica que la registradora ha de tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que hay una rectificación de superficie, dadas las diferencias superficiales superiores al 10 % de la cabida inscrita. No es atendible la alegación del notario relativa a que la finca tiene menos metros cuadrados en el Registro de los que tiene en la georreferenciación catastral, puesto que la rectificación de superficie ha de tratarse de modo idéntico, sea un aumento o sea un descenso de superficie. La registradora podría haber tramitado, directamente de oficio el expediente del artículo 199, a pesar de la renuncia de los otorgantes, que no le vincula, pues la aplicación de la Ley está por encima de esa voluntad. Sin embargo, ante la existencia de esa renuncia, ha optado por la emisión de la nota de calificación. Ello no obsta a que resuelto este expediente proceda a su tramitación y a la calificación que proceda, según el resultado de la tramitación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, sin perjuicio de que, notificada la Resolución, la registradora tramite, de manera inmediata, el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus posibles dudas sobre la rectificación descriptiva de la finca, para poder inscribir la obra nueva.

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.