

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12847 *Resolución de 3 de marzo 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 interina de San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se deniega la expedición de la certificación registral prevista en la tramitación del expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, al tratarse de alterar la realidad física de la finca cuya georreferenciación consta inscrita previamente.*

En el recurso interpuesto por doña M. G. S. G. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad interina de San Lorenzo de El Escorial número 2, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, por la que se deniega la expedición de la certificación registral prevista en la tramitación del expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, pues se trata de alterar la realidad física de la finca cuya georreferenciación consta inscrita previamente.

Hechos

I

Mediante acta de inicio del expediente para la rectificación de un exceso de cabida de la finca registral número 13.770 del término de El Escorial, por la vía del expediente de dominio del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, otorgada el día 31 de octubre de 2025 ante el notario de Guadarrama, don Pelayo García de Ceca Benito, con el número 2.813 de protocolo, doña M. G. S. C., como titular de la citada finca registral, solicitaba la inscripción de un exceso de cabida, pasando de 642 metros cuadrados a 773 metros cuadrados. La compareciente manifestaba que la identidad de la finca se correspondía con la de la parcela catastral con referencia 1970505VK1917S0001XB, existiendo una inexactitud catastral, por lo que aportan una georreferenciación alternativa, que aportaba con informe de validación gráfica de resultado positivo, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación. Se acompañaba, además, plano originario de la urbanización del que deriva la planimetría originaria de la finca.

El notario, cumpliendo con el trámite del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, solicitaba certificación de la finca registral número 13.770 de El Escorial, mediante diligencia de fecha 31 de octubre de 2025.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Jimena Campuzano Gómez-Acebo registrador interino del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, provincia de Madrid, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 8417 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticinco fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 3875 del Libro Diario 2025, escritura autorizada en Guadarrama el 31/10/2025 por el notario Don Pelayo García de Ceca Benito, número 2813/2025 de protocolo de rectificación superficie, habiéndose presentado autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados el día 31 de octubre de 2025.

Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras, por lo que resulte de ellas y de los asientos del registro.

Segundo. Se suspende la expedición de la certificación del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, puesto que la rectificación de cabida pretendida altera la configuración física de la finca registral.

Se presenta acta de constatación de exceso de cabida en la que se requiere al notario para que inicie el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y este acepta el requerimiento y solicita la expedición de certificación del Registro de la Propiedad. Presupuesto para la tramitación de un expediente de rectificación de cabida es que la representación gráfica aportada se refiera a la misma porción de territorio que la finca registral, lo cual está sujeto a calificación registral (resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de agosto de 2018 y 11 de julio de 2023).

La finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 642 metros cuadrados, inscrita su representación gráfica georreferenciada coordinada con Catastro con fecha 7 de diciembre 2023. Ahora se afirma que la superficie es de 773 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica catastral con resultado positivo-dominio público afectado, que se aporta. De la comparación de ambas bases gráficas en la aplicación registral georreferenciada resulta:

[Se inserta imagen].

En este caso de la comparación hecha en la aplicación de bases gráficas registral homologada, de ambas bases gráficas –la inscrita y la que se pretende inscribir– resulta evidente que ha habido una alteración del perímetro de la finca. La rectificación superficial pretendida altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral totalmente coincidente con Catastro. Se trata de dos delimitaciones diferentes, se ha efectuado una alteración del perímetro, forma y superficie de la finca que constaba en el Registro coordinada con Catastro. Concretamente se ha producido un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, lo que puede encubrir un negocio de modificación de entidad hipotecaria, de tal forma que la inscripción de la representación gráfica propuesta conllevaría omitir el correspondiente negocio traslativo y operaciones de modificación de entidad hipotecaria necesarias para tal cesión, lo cual proscribiera expresamente la normativa hipotecaria que regula la inscripción de representaciones gráficas (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria), además de infringir el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 2 enero y 2 de junio 2020 y 28 de julio de 2021).

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. Sin embargo, en este caso no se trata de dudas, sino de certeza de que bajo una pretendida rectificación de superficie se está formalizando una operación de modificación hipotecaria (resoluciones de 18 septiembre y 17 de octubre de 2019 y de 17 de junio de 2020). En todo caso debería procederse a la rectificación de la representación inscrita, acreditando que la diferencia de superficie ya estuviera incluida en la finca registral según los títulos que accedieron al Registro, descartando la adición de terreno colindante.

Parte dispositiva.

Se suspende la expedición de la certificación solicitada.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de su última notificación con arreglo a los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del procedimiento Administrativo Común.

Desde la fecha de su notificación esta calificación negativa podrá [...]

San Lorenzo de El Escorial Jimena Campuzano Gómez-Acebo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jimena Campuzano Gómez-Acebo registrador/a interino/a de San Lorenzo de El Escorial n.º 2 a día once de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. G. S. G. interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I y único.

Previamente se hace meritorio exponer que la finca cuya calificación se desestima, en origen presentaba la forma y desarrollo que se pretende en el Acta de constatación de exceso de cabida, toda vez que, actualmente, todavía contiene el pozo de aguas fecales o residuales de la vivienda de la que depende.

El origen de la misma se deviene de la prueba documental aportada [...] (certificado del Registro de la Propiedad de Galapagar), donde en el último párrafo de su Apartado Primero (último párrafo página 1 de 3), se determina textualmente que,

“De la superficie inicial de sexta [sic] finca de 1368 metros cuadrados, se han efectuado varias segregaciones que arrojan un total [sic] de superficie segregada de 1253,08 metros cuadrados quedando por tanto un resto inscrito pero sin describir de 114,92 metros cuadrados...”

En el plano de la urbanización datado en septiembre de 1991, y con el sello del Ayuntamiento de El Escorial [...] puede observarse en coloreado cómo era la forma de la parcela en origen, y como acababa en esa forma triangular con un vértice final meridianamente marcado (entre las calles [...]).

Por último [...], el expediente histórico facilitado por la propia Dirección General del catastro (expediente catastral 3794004.97/25), puede observarse en sus dos planos adjuntos, cómo la forma triangular con el vértice incluido formaba parte de la finca en cuestión (anexo I - Planos históricos del catastro plano parcelario).

Todo ello, y aún a fuer de reiteración, teniendo en cuenta que el pozo de aguas fecales o fosa aséptica [sic] en su totalidad, se encuentra ubicado en el vértice del triángulo que se pretende reponer a su estado catastral originario.

Por todo lo expuesto,

Suplico

I

Formalización recurso económico administrativo *[sic]*.

Que mediante el presente escrito, y sus documentos adjuntos [...], se tenga por instrumentalizado y materializado el presente “recurso gubernativo” previo a la vía judicial, y previos los trámites preceptivos, dicte resolución por la que se declare nulo y deje sin efecto la calificación negativa recurrida, y, por ende, se proceda a la inscripción de la restante finca».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 16 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 12 de julio de 2003 y 7 de junio y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio y 11 de diciembre de 2020 y 25 de abril y 13 de noviembre de 2024.

1. En el presente caso, mediante acta notarial se solicita la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de los errores descriptivos de la finca registral 13.770 de El Escorial, solicitando la inscripción de su descripción actualizada y de la georreferenciación de la finca coherente con dicha descripción.

2. El notario, dando cumplimiento a la tramitación del expediente, solicita del Registro de la Propiedad que expida certificación registral de la finca, que sirva de base al expediente.

3. La registradora de la Propiedad interina de San Lorenzo de El Escorial número 2 suspende la expedición de la certificación porque lo que se pretende con la tramitación del expediente es alterar la realidad física de la finca, con la agregación de una porción de terreno adyacente, que no formaba parte de la georreferenciación inscrita, dos años antes, en un procedimiento registral en el que la titular registral manifestó que la georreferenciación catastral se correspondía con la realidad física de la finca y ahora pretende modificarla.

4. La recurrente alega y aporta la existencia de una certificación del Registro de la Propiedad de Galapagar, anteriormente con competencia territorial sobre la finca objeto del expediente, de la que resulta que de la superficie inicial de la finca se efectuaron varias segregaciones siendo la total superficie segregada de 1.253 metros cuadrados, quedando un resto, sin describir de 114,92 metros cuadrados, resultando la geometría inicial de la finca, cuando se inscribió, del plano de la urbanización aprobado por el Ayuntamiento.

5. La resolución del supuesto de hecho que se debate en el presente recurso debe partir de la reiterada doctrina de esta Dirección General, sobre la delimitación conceptual de las rectificaciones de superficie. Desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998 esta Dirección General ha declarado que solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina

hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. En ese caso, como declaró la Resolución de 12 de julio de 2.003, es procedente la suspensión de la práctica de la inscripción de tal exceso, si el registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca. El cauce apropiado para lograr inscribir esa modificación de la realidad física de la finca no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral colindante.

Y esa es la cuestión esencial que se debate en el presente caso. Si estamos ante una verdadera rectificación de superficie, solicitándose la inscripción de la que en su día debió inscribirse, como entiende la recurrente, o realmente lo que se pretende es agregar una porción de terreno adyacente a la finca inscrita, como entiende la registradora.

6. La registradora alega, como una de las circunstancias que fundan sus dudas de identidad el hecho de que la finca registral tiene una georreferenciación inscrita, derivada de su solicitud en un procedimiento registral previo, en la que la recurrente manifestó que la georreferenciación catastral aportada se correspondía con la realidad física de su finca, cuando ahora manifiesta lo contrario.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2024 respecto a la tramitación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puede el registrador manifestar sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios, siempre que las objeciones expuestas al inicio del expediente, sean 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. Sin embargo, la regulación para la tramitación del expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria es distinta pues, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 4 de diciembre de 2019, el momento procedimental adecuado para que el registrador pueda expresar dudas sobre la identidad de la finca es al expedir la certificación al inicio del procedimiento, para que el notario pueda realizar las actuaciones necesarias, para tratar de disiparlas, sin perjuicio de la calificación registral, que en cada caso posea. Pero, como declaró la Resolución de 17 de junio de 2020, las objeciones del registrador, expuestas al expedir la certificación, aunque están fundadas y justificadas, no pueden por sí solas llevar al notario al cierre del expediente. Es el propio notario quien, a la vista de tales objeciones, deberá decidir si, a su juicio, existe la posibilidad de disipar las dudas del registrador practicando las diligencias oportunas, o, caso de no existir tal posibilidad, resolver que lo procedente es concluir el expediente, si a su juicio su continuación es estéril y supone trámites y costes innecesarios.

Por ello, no cabe con la regulación legal vigente suspender la expedición de la certificación a la que se refiere el artículo 203.1, regla tercera, de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 201.1, sino que lo que procede es expedir la certificación registral, cuando exista correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral, cuando la porción del exceso e cabida no esté inmatriculado en nombre de personal alguna y cuando no tenga dudas sobre la coincidencia total o parcial de la porción de terreno de la rectificación de superficie con otra u otras previamente inscritas. Y para el caso de que no puedan acreditarse estas circunstancias, deberá acompañar a la certificación, con expresión de las dudas de identidad que tenga certificación literal de la finca o fincas coincidentes, en su caso, comunicándolo inmediatamente al notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones, si las dudas no pueden disiparse con la tramitación del expediente.

7. La pregunta clave para resolver el recurso es si la causa expresada por la registradora para no expedir la certificación supone realmente una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, o estamos ante una falta de concordancia con la realidad física, que puede subsanarse con la tramitación del mismo. Ciertamente, el hecho de tener una georreferenciación inscrita, determina que se presume la

ubicación y delimitación geográfica de la finca frente a todos, conforme al artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Pero, ello no implica que el titular registral no pueda solicitar la modificación de la georreferenciación inscrita, siempre que ello no suponga una alteración de la realidad física amparada por el folio registral. En este sentido, como declaró la Resolución de 7 de junio de 2019, la representación gráfica ya inscrita no es inalterable. Puede rectificarse, si bien la inscripción de la nueva base gráfica debe someterse a las normas y procedimientos generales para su inscripción, debiendo ser objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas sobre la identidad de la finca. En dicha resolución se admitió la rectificación, al tratarse de un mero ajuste o mejora de precisión métrica. Pero, no se admitió en el supuesto de hecho de la Resolución de 11 de diciembre de 2020, por tratarse de una modificación tanto perimetral como superficial de tal entidad que justifican plenamente las dudas expuestas por el registrador en su calificación.

8. Por tanto, es esencial para resolver el recurso si las dudas de la registradora están justificadas, porque ciertamente se altera el polígono de la georreferenciación inscrita, con la agregación de una porción de terreno de forma triangular por el lindero este. Pero, las dudas no han de venir por el solo hecho de la agregación, sino si la nueva georreferenciación alternativa aportada, alegando la inexactitud catastral, puede arrancar o tener su conexión de la descripción de la finca que se hace en el folio. Por ello, hemos de partir de la descripción de la finca que resulta del Registro, que es la siguiente: «Parcela de terreno número [...] procedente de la parcela número [...] de la manzana [...], que, a su vez, procede de la Hacienda llamada [...] en término municipal de El Escorial, Calle de [...] Tiene una superficie de seiscientos cuarenta y dos metros cuadrados. Linda, al frente con calle de su situación; derecha entrando y fondo, calle [...]; izquierda, con el número [...] de la Calle [...]».

9. Las dudas de la identidad han de ser debidamente motivadas por la registradora, desde un punto de vista jurídico y objetivo. Es decir, en el supuesto de rectificación de superficie, la registradora ha de motivar las razones por las que entiende que la rectificación de superficie que se pretende inscribir no supone la rectificación de un dato registral erróneo, sino la alteración de la realidad física. En el presente caso, alega alteración perimetral de la finca y tiene razón porque esta se produce. Sin embargo, si atendemos a la relación de linderos registrales de la finca, esta linda por derecha y fondo con la calle [...] Dicha colindancia con el lindero calle por derecha y fondo es imposible con la georreferenciación inscrita de la finca, que es de origen catastral. En dicha georreferenciación inscrita el lindero calle [...] solo se produciría por el fondo, pero no por la derecha, donde colindaría con la porción de terreno que el promotor del expediente entiende que forma parte de su finca. Por tanto, es ahí donde puede estar la discordancia entre la descripción literaria de la finca en el asiento y la de la georreferenciación inscrita, que habilita para poder tratar de rectificarla con la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

10. Por otro lado, la finca registral objeto del expediente procede de un acto urbanístico de reordenación de los terrenos, correspondiendo a la Administración Urbanística competente definir cuál es el objeto del derecho de propiedad. El recurrente aporta un plano aprobado por el Ayuntamiento de El Escorial del año 1991, del que la registradora no disponía al tiempo de emitir la calificación. Pero, ello no excluye que siendo conocido para ella el origen urbanístico de la parcela urbanística, pues así consta en la descripción, la cual ha de coincidir con la finca registral y con la parcela catastral, pueda notificarse al Ayuntamiento para que emita el correspondiente informe sobre la regularidad urbanística de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca, que permita determinar si estamos ante una alteración de la realidad física, con anexión de terreno colindante, o realmente se trata de una discordancia del contenido del Registro con la realidad física extrarregistral, que puede resolverse en el seno del expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

11. Como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024, los motivos por los que puede la registradora pueden rechazar la inscripción de la rectificación de los datos

descriptivos de la finca pueden referirse a que la representación gráfica 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. Ninguno de estos tres supuestos puede determinarse que se produce en el presente caso, si el Ayuntamiento no aporta la información sobre la planimetría de la parcela que se aprobó en su día y sobre si la superficie colindante a la finca objeto del expediente, que no se integra en la georreferenciación inscrita es o no dominio público. De todo ello debemos concluir, que a la vista de la descripción registral no puede afirmarse con plena certeza que se pretende alterar la realidad física amparada por el folio registral, lo que determina la necesidad de proseguir con la tramitación del expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación, debiendo procederse a expedir la certificación con expresión de las dudas de identidad que tenga la registradora, debidamente motivadas, desde un punto de vista objetivo, con trámite de notificación a los colindantes catastrales y registrales y al Ayuntamiento de El Escorial para que se pronuncie sobre la regularidad urbanística de la parcela que se corresponde con la finca objeto del expediente, para que la registradora pueda analizar si estamos ante una mera rectificación de superficie, o ante el intento de intentar englobar en el folio registral una nueva realidad física distinta de la existente cuando se inscribió la finca.

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