

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14287 *Resolución de 16 de marzo 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 Totana, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y adición de otras.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Benítez Bernabé, notario de Soria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Totana, don José Miguel Coll Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de herencia y adición de otras.

Hechos

I

Mediante escritura el día 19 de octubre de 2023 autorizada por el notario de Soria, don José Manuel Benítez Bernabé, con el número 3.492 de protocolo, se formalizó la adjudicación hereditaria de varias fincas.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Totana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 2252/2025.

Calificado el precedente documento, escritura otorgada en Soria Ante el Notario Don José Manuel Benítez Bernabé, el 19/10/2023, bajo el número de protocolo 3492/2023, presentada bajo el asiento 2252 del Diario 2025, tras examinar los antecedentes del Registro, ha sido objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Es necesario aportar el título sucesorio, certificado de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña A. M. C., don J. J. M. C., doña A. M. G. H. y don J. J. y don J. M. G.

Arts. 14 LH, 76 y 78 RH.

Respecto a la finca descrita bajo el número 1, el lindero del frente, sería sólo por la calle de su situación y por el fondo, con calle (...) y con la vivienda señalada con el número (...) de esa misma calle.

Respecto a la finca descrita bajo el número 3, la superficie que se ha señalado como la de la certificación catastral descriptiva y gráfica es incorrecta, ya que en la misma la superficie gráfica de la parcela es de 4.698 metros cuadrados y el lindero Norte lo es con las parcelas 199 y 198.

Arts 9, 201.3 LH y 51 RH.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho resuelvo suspender la práctica de las operaciones solicitadas.

La referida calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días de conformidad con lo establecido en el artículo 323, 1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Miguel Coll Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Totana a día once de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Manuel Benéitez Bernabé, notario de Soria, interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho.

Primero. Nada que oponer a la calificación en el sentido de que es necesario aportar el título sucesorio, el certificado de defunción y los de últimas voluntades de las personas expresadas en la calificación. Es exactamente lo mismo que se dice en el título de la escritura pública.

Nada que oponer tampoco a la corrección de la descripción de la finca número tres. Se hace constar que en esta misma fecha se ha corregido en acta autorizada por mí bajo número 3885 de protocolo, de 12 de diciembre de dos mil veinticinco, cuya copia autorizada es remitida al registro de la propiedad de Totana.

Segundo. Sí se recurre la calificación registral en cuanto a lo que señala de la finca número uno, aseverándose en la calificación que los linderos según escritura son incorrectos, y pretendiendo que los linderos correctos son “al frente solo con calle de situación, y al fondo con calle (...) y con vivienda señalada con el número (...) de la calle”.

Pues bien. La apreciación en tal sentido en la calificación registral es la incorrecta, y la descripción en la escritura es absolutamente correcta, porque no ha contado el señor registrador con los linderos interiores de la finca, de forma irregular. En tal sentido, se reitera la descripción de la finca, junto con plano adjunto explicativo, justificándose con números todos y cada uno de los linderos, de la manera siguiente:

1. Según título, mitad indivisa de una urbana en Totana, Murcia, en el Barrio (...), con dos pisos, patio y cuadra, con una superficie de doscientos sesenta y tres metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (263,41 m²), que linda a la derecha con L. C. F., a la izquierda con E. C., y al fondo con calle (...). En realidad y según catastro, mitad indivisa de una urbana en Totana, Murcia, en la calle (...), con una superficie de doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (265 m²), que linda al frente con calle de situación (1) y calle (...) (2); a la derecha entrando con calle (...) (3); a la izquierda entrando con calle (...) (4) y calle de (...) (5); y al fondo con calle (...) (6), calle (...) (7), calle (...) (8) y calle (...) (9).

Por cuanto antecede, solicito que se tenga por recurrida la nota a la que el presente recurso se contrae; y, subsidiariamente solicito lo siguiente:

- Que se remita recibo acreditativo de la recepción del presente Recurso, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la reglamentación mercantil.
- Que, de mantenerse la calificación por parte del señor Registrador, en la remisión de su informe se abstenga de utilizarlo para toda cuestión que no sea de mero trámite.
- Que, remitido dicho informe en su caso, remita a su vez una copia al Notario recurrente, por tener derecho a ello en los términos del artículo 325 de la Ley Hipotecaria y por lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- Que proceda a formar expediente y lo remita bajo su responsabilidad a la Dirección General en el plazo de cinco días contados desde la recepción del presente escrito.

En lo demás, se reserva al recurrente el derecho expreso de ejercitar las acciones legales oportunas por vía judicial.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de diciembre de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de noviembre de 2021, 5 de abril de 2022, y demás concordantes.

1. La cuestión que se plantea y ha de ser objeto de resolución en el presente recurso es determinar si es inscribible la descripción actualizada de la finca urbana descrita bajo el número 1 del inventario.

El registrador considera que los linderos correctos son «del frente, sería sólo por la calle de su situación y por el fondo, con calle (...) y con la vivienda señalada con el número (...) de esa misma calle».

Mientras que el notario autorizante, y ahora recurrente, sostiene que «la apreciación en tal sentido en la calificación registral es la incorrecta, y la descripción en la escritura [trascrita más arriba, en la que se incluye más detalle de linderos] es absolutamente correcta, porque no ha contado el señor registrador con los linderos interiores de la finca, de forma irregular».

En el presente caso, la escritura procedió a desglosar los linderos de la finca urbana (con referencia catastral 1117507XG3811E0001ZZ).

Según la certificación catastral incorporada a la escritura, la geometría de la parcela es la siguiente:

Y la descripción literaria actualizada que se hace en la escritura, para adaptar los linderos de la finca a los de la parcela catastral con la que se dice corresponder, es la siguiente:

«Según título, mitad indivisa de una urbana en Totana, Murcia, en el Barrio (...), con dos pisos, patio y cuadra, con una superficie de doscientos sesenta y tres metros y cuarenta y un decímetros cuadrados (263,41 m²), que linda a la derecha con L. C. F., a la izquierda con E. C., y al fondo con calle (...). En realidad y según catastro, mitad indivisa de una urbana en Totana, Murcia, en la calle (...), con una superficie de doscientos sesenta y cinco metros cuadrados (265 m²), que linda al frente con calle de situación y calle (...); a la derecha entrando con calle (...); a la izquierda entrando con calle (...) y calle (...); y al fondo con calle (...), calle (...), calle (...) y calle (...).

Referencia catastral. Según certificación incorporada, tiene referencia catastral, 1117507XG3811E0001ZZ. La superficie catastral es la real, según se dice.

Georreferencia. Aparece en la certificación catastral incorporada, solicitándose toma de razón registral de la representación de la misma.

Inscripción y solicitudes. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Totana, al tomo 1866, libro 312, folio 164 vuelto, número 1941 triplicado. Se solicita su inscripción, así como de la rectificación de cabida, habida cuenta de que no supera el diez por ciento de la anterior titulada, con base en la certificación catastral incorporada.»

Por tanto, en principio, la redacción literaria actualizada que se contiene en la escritura lo que hace es intentar reflejar los linderos interiores y quiebras del perímetro que resultan directamente del parcelario catastral incorporado al documento público. Y ello porque, en efecto, el perímetro de la finca, según el Catastro, no es un polígono regular, sino irregular.

2. Resulta preciso hacer determinadas consideraciones previas:

Con carácter general, y como señaló la Resolución de 4 de noviembre de 2021 «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Precisamente por ello, como se dijo en la Resolución de 5 de abril de 2022, cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Tal asiento registral determinante de la ubicación, delimitación y superficie de la finca «está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», como resulta del artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

3. Respecto de las relaciones entre los linderos literarios y la georreferenciación de la finca, también procede hacer otras consideraciones previas:

Como exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria la inscripción registral contendrá en todo caso «la descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie (...)».

Y, además, cuando sea preceptivo, o siendo potestativo así se haya solicitado, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria».

De modo que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria».

Por su parte, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica [o representación gráfica alternativa]».

Por tanto, es la georreferenciación (catastral o alternativa) la que define e identifica con toda precisión cual es la ubicación y delimitación perimetral de la finca, y con ello, cuáles son sus linderos perimetrales y la superficie interior comprendida dentro de ellos.

Y precisamente por ello, incluso antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que dio la redacción vigente al citado artículo 199, la Resolución de 5 de agosto de 2014 ya destacaba que «es evidente que cuando se identifica la ubicación y delimitación de una finca a través de la georreferenciación de sus vértices, y por tanto de sus linderos, bien mediante la expresión de sus coordenadas geográficas en sistema de referencia oficial, bien a través de un plano oficial que a su vez esté georreferenciado (...) resulta ya superfluo a tales efectos identificativos la mención unilateral de cuál pueda ser el nombre y apellidos de las personas que en un momento dado puedan ser los propietarios de las fincas colindantes con una que ya ha quedado perfectamente identificada y delimitada», pues el sistema de identificación de linderos atendiendo a la identidad de los titulares de las fincas contiguas presenta evidentes deficiencias, fácilmente salvables si la identificación de las mismas se realiza en base a datos ciertos y con un carácter más o menos permanente, como pueden ser la identificación de

nombre de la calle y número de policía de la finca colindante o la identificación de la misma mediante su referencia catastral.

En efecto, aunque la ley dice literalmente que la georreferenciación viene a «completar» la descripción literaria, lo que en realidad una georreferenciación debidamente inscrita viene a «completar» o subsanar es la indefinición o imprecisión de la que inevitablemente adolecen las simples descripciones literarias por muy detalladas o bienintencionadas que sean.

Por eso precisamente, el propio artículo 9 ordena que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Y análogamente hay que entender y aplicar que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su ubicación y linderos, o las medidas longitudinales de cada lindero, o cualquier otro dato espacial o geométrico, serán los resultantes de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, los que previamente constaren en la descripción literaria».

Y en el caso de fincas georreferenciadas con perímetros irregulares, o con orientaciones mixtas (distintas de la pura orientación norte, sur, este y oeste), o con varias entradas, la determinación literaria de sus linderos (sin alcanzar, como es obvio, el grado de exactitud que se deriva de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca) precisará una identificación ajustada a lo que resulta de la representación gráfica aportada, ya sea catastral o alternativa, algo fácilmente alcanzable, pues en el primer caso la determinación de los linderos vendrá determinada por la propia cartografía catastral y, en el segundo, por las variaciones que la misma experimente con ocasión de la base gráfica alternativa aportada.

Tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria como el artículo 51 del Reglamento Hipotecario exigen, como circunstancia necesaria de la inscripción «la situación de las fincas rústicas se determinará expresando (...) sus linderos por los cuatro puntos cardinales (...)». Y que «la situación de las fincas urbanas se determinará expresando (...) sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo (...)».

Pero lo más importante de este precepto, es la exigencia de que «la descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral» y que el objetivo que la inscripción contenga aquella «circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba».

Y ello no es incompatible con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas registrales, introducida tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, pues es evidente que los linderos que se hagan constar en la descripción literaria de la finca respondan al contenido de dicha georreferenciación, obligatoria en unos casos y voluntaria en otros, de modo que pueda identificarse con precisión plena la ubicación, superficie y linderos de la finca, y por tanto «impedir confundir con otra la finca que se inscriba».

4. En el caso que nos ocupa, se solicita expresamente inscribir la georreferenciación catastral para la finca urbana en cuestión, la cual, efectivamente, tiene una forma irregular, con numerosos quiebros en su perímetro. Por tanto, aplicando las consideraciones anteriores, habrá de ajustarse la descripción literaria de los linderos a lo que resulte de la misma, de manera que se reflejen de la forma más ajustada posible a la geometría, superficie y delimitación que resultan de la base gráfica aportada.

En el caso que nos ocupa se comprueba que esos linderos literarios por cuya constancia registral expresa contienden entre sí el registrador y el notario autorizante del título, además de innecesarios por superfluos, son también son ciertamente confusos, pues de su simple lectura no se comprende desde qué punto o lugar se están considerando la perspectiva relativa para hablar de fondo o derecha o izquierda.

Y es que esos linderos literarios, como los expresados con la mejor intención en la escritura, si se intentan analizar e interpretar por sí solos son ininteligibles, pues no permiten conocer la delimitación de la finca. Por ello, si se analizan e interpretan junto con la

georreferenciación catastral, completarán la descripción de la finca, haciendo perfectamente clara y comprensible la determinación de la configuración perimetral de la finca.

5. En el presente caso, el registrador parece entender que únicamente es posible un modo de determinar los linderos de una finca urbana (por la derecha entrando, izquierda y fondo, tal como preceptúa el artículo 51 del Reglamento Hipotecario), pero dicho criterio reglamentario no puede reducirse al absurdo de obviar aquellas situaciones en que las fincas presentan un perímetro irregular u orientaciones mixtas, como se ha dicho, debiendo estimarse plenamente correcta la actuación del notario autorizante que adecúa la descripción literaria de la finca del modo más preciso posible al contenido de la representación gráfica catastral aportada, dando así cumplimiento a lo dispuesto en la legislación hipotecaria en orden a la plena identificación perimetral de la finca.

Por tal razón, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral.

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