

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17256 *Resolución de 29 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión de la registradora de la propiedad de Zafra a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, contra la nota de suspensión de la registradora de la Propiedad de Zafra, doña María José Mateo Vera, a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de diciembre de 2025 ante la notaria de Fuente del Maestre, doña María Ángeles García Morlesín, con el número 1.219 de protocolo, se formalizaba la compraventa de la finca registral número 2.378 del Ayuntamiento de La Parra y se producía la rectificación de la descripción literaria de la misma, que contaba con una cabida inscrita de 94 metros cuadrados. Se afirmaba en el título su correspondencia con la parcela con referencia catastral 7166322QC0676N0001BF, la cual arrojaba una superficie para la referida parcela de 126 metros cuadrados, si bien en el título se manifestaba que, según reciente medición, la finca tenía una superficie de 126,21 metros cuadrados, solicitándose expresamente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 3 de diciembre de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zafra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha practicado en el folio electrónico, la inscripción 7.ª de la finca registral 2378 de La Parra, C.R.U. 06015000413273, en cuanto al pleno dominio de la misma a favor de don A. G. C. y doña B. M. L., por mitad y proindiviso, con carácter privativo, por título de compraventa.–

Se suspende la inscripción de modificación de descripción: cabida y linderos, por existir dudas fundadas de que a través del exceso de cabida cuya registración se pretende, y del que no se acredita la medición alternativa referida en el cuerpo de la escritura despachada, se está encubriendo una operación de modificación de entidad hipotecaria, concretamente de agregación a la registral descrita de porciones de terrenos colindantes, en concreto:

– de la registral 2.379 –referencia catastral 7166321QC0676N0001AF–. Según consta en la inscripción 2.ª del historial registral de fecha 23/09/2009, dicha finca tenía una superficie de 88 m², cuando de la consulta catastral a día de hoy, resulta tener 69 m². Así se desprende igualmente del gráfico adjunto, donde se observa la variación de la

grafía por el lindero de la derecha de la finca que nos ocupa y de la izquierda de la finca registral colindante 2.379. Existiendo además una variación de metros de la finca que nos ocupa, según los antecedentes catastrales, en concreto del año 2002, con una superficie catastrada de 88 m² (plano adjunto). De acuerdo con el art. 201.1 párrafo 2 Ley Hipotecaria: «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.», en relación con el Art. 1.3 Ley Hipotecaria:»Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».—

[se inserta imagen tomada de los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro]

Al margen de dicha inscripción se han extendido notas de afección fiscal.

Se han cancelado cinco notas de afección fiscal, por incurrir en caducidad, de conformidad con el artículo 353.3 R.H.—

No se practica la incorporación de la referencia catastral por no existir identidad entre la finca registral con la parcela catastral, conforme a los artículos 18 y 45 del Texto Refundido del RD legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.—

No se ha coordinado gráficamente con Catastro en los términos de los artículos 9a) y 10 de la Ley Hipotecaria.

Se ha hecho constar por nota al margen de la inscripción practicada la declaración relativa a la no realización de actividades potencialmente contaminantes, conforme al artículo 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril.—

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del código registral único a la finca objeto de la presente, quedando así reflejado en el folio registral correspondiente.

Consultado y verificado el precedente documento en la página web de la entidad autorizante, certifico la autenticidad del mismo —C.S.V. o la identidad del firmante—.—

Incidencias: presentado 03/12/2025, pendiente de liquidar 03/12/2025, suspendida calificación 03/12/2025, aportada documentación 09/01/2026.—

El asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

La registradora de la Propiedad María José Mateo Vera (firmado digitalmente) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Mateos Vera registrador/a titular de Registro de la Propiedad Zafra a día catorce de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Ángeles García Morlesín, notaria de Fuente del Maestre, interpuso recurso el día 19 de febrero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«A) Hechos.—a) Documento calificado.—Escritura de compraventa autorizada por Doña María Ángeles García Morlesín, notario de Fuente del Maestre, el tres de

diciembre de dos mil veinticinco, número 1.219, en la que se vende una casa en La Parra, solicitándose la inscripción de la mayor cabida y la coordinación catastral-registral, requiriendo expresamente los comparecientes el inicio de los procedimientos previstos en el artículo 199 LH.

No es necesaria la aportación de copia autorizada de tal instrumento, toda vez que fue presentada telemáticamente, la señora registradora puede trasladarla a soporte papel ya que actúa por razón de su oficio, en el ámbito del procedimiento de recurso (Resoluciones Dirección General de Registros y Notariado, de 3 de junio de 2014, y 20 de mayo de 2019).

B) Presentación.—La reseñada escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Zafra, el mismo día tres de diciembre de dos mil veinticinco.

C) Calificación e inscripción.—La escritura fue calificada, y se practicó la correspondiente inscripción de compraventa, por la señora registradora, según comunicación recibida telemáticamente el catorce de enero del dos mil veintiséis. Sin embargo, a continuación de la comunicación de la inscripción de la compraventa, consta:

Se suspende la inscripción de modificación de descripción cabida y linderos, por existir dudas fundadas de que a través del exceso de cabida cuya registración se pretende, y del que no se acredita la medición alternativa referida en el cuerpo de la escritura despachada, se está encubriendo una operación de modificación de entidad hipotecaria, concretamente de agregación a la registral descrita de porciones de terrenos colindantes, en concreto: — de la registral 2.379 referencia catastral 7166321QC0676N0001AF—, según consta en la inscripción 2.ª del historial registral de fecha 23/09/2009, dicha finca tenía una superficie de 88m², cuando de la consulta catastral a día de hoy, resulta tener 69m². Así se desprende igualmente del gráfico adjunto, donde se observa la variación de la gráfica por el lindero de la derecha de la finca que nos ocupa y de la izquierda de la finca registral colindante 2379, existiendo además una variación de metros de la finca que no ocupa, según los antecedentes catastrales, en concreto del año 2002, con una superficie catastrada de 88m² (plano adjunto). De acuerdo con el art. 201.1 párrafo 2 Ley Hipotecaria: «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.», en relación con el Art. 1.3 Ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos C.S.V.: (...) inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley»

D) Fundamentos de Derecho.—Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida las siguientes afirmaciones:

Es doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP), que las dudas que alegue el registrador no puede ser arbitraria o discrecional. Pues bien, cuando la registradora dice que tiene dudas fundadas, porque no se acredita la medición alternativa referida en el cuerpo de la escritura despachada, tal vez no sea arbitraria o discrecional, pero lo que si es errónea, porque en el cuerpo de la escritura no se hace referencia en ningún momento a una representación gráfica alternativa, sino que se solicita expresamente el inicio de la georreferenciación de la finca conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con rectificación de linderos y superficie (solicitud de inscripción de mayor cabida, coordinación catastral-registral), y conforme al catastro, que es la única representación gráfica que quedó incorporada a la escritura, certificación catastral descriptiva y gráfica.

De no incorporar medición alternativa, deduce la señora registradora, que se está encubriendo una operación de modificación hipotecaria concretamente de agregación de la registral descrita de porción de terreno de la registral colindante 2.379 con referencia catastral 7166321QC0676N0001AF. A esta conclusión llega, porque registralmente la colindante 2.379, tiene 88 metros cuadrados, y en el catastro tiene 69 metros cuadrados, dando a entender que los quitados a la colindante se corresponden con el exceso de la finca que nos ocupa, basándose en los antecedentes catastrales.

Pues, puede advertirse cierta discrecionalidad o arbitrariedad, cuando al observar los antecedentes físicos económicos catastrales de ambas fincas, la registradora no tiene en cuenta que la finca colindante, tuvo anteriormente catastralmente 62 metros cuadrados de suelo (desde octubre del año 1996 a octubre 2006). Como tampoco tiene en cuenta, que la finca objeto de la escritura, en antecedentes catastrales, ha tenido superficie gráfica o de suelo de 153 metros cuadrados (desde octubre del año 1996 a octubre del año 2006), posteriormente 88 metros cuadrados (desde noviembre de 2006 a noviembre de 2025), y actualmente 126 metros cuadrados. Por otro, si se acude a la ortofoto Pnoa de la finca colindante en cuestión, se puede observar perfectamente los límites físicos de la misma, incluido lindero de la izquierda, que es el lindero de la finca objeto de este recurso, de la edificación, y que la superficie de suelo está ocupada por la edificación o construcción en su totalidad, es decir que no hay patio, y sumas las superficies construidas en planta baja, a saber, 53 metros cuadrados de vivienda, y 16 metros cuadrados de almacén, total 69 metros cuadrados.

Lo que se pretende decir, es que si pretendemos basar las dudas en un dato catastral habrá de ser observado en su totalidad, y no en aquello que conviene. Y si se observa los antecedentes catastrales de ambas fincas, las modificaciones físicas de cada una de ellas, ninguna obedece a una modificación hipotecaria. Y en el antecedente catastral de la finca objeto del presente recurso, en el más reciente, se observa claramente, que la modificación de superficie se refiere a un acta de subsanación de discrepancias catastrales otorgada ante notario, concretamente bajo mi fe, y en los términos que exige el artículo 18 de la Ley General del Catastro (con citación de los linderos catastrales). La referida subsanación de discrepancia catastral, procedimiento previsto en nuestra legislación, y que no comprende ningún acto de modificación hipotecaria, fue la consecuencia del error advertido por los actuales propietarios, los cuales pretendían realizar una obra nueva, que están realizando, y a la que después me referiré. Todos sabemos que el catastro a veces está erróneo, de ahí dos consecuencias inmediatas, la posibilidad de subsanación de discrepancias catastrales, y la exigencia que en las escrituras los clientes manifiesten si coincide la realidad física con la catastral, si no coinciden, lo desconocen, o es la referencia de la finca de origen.

Sin embargo, a pesar de lo hasta aquí apuntado, dudas sí o no, fundadas o no, lo que no puede la registradora en ningún caso es suspender, porque lo único que puede, es denegar el inicio del 199 LH, que se solicita expresamente, y sólo cuando se ha terminado el procedimiento del 199, es cuando puede suspender, o no. La Dirección General sostiene que el registrador puede manifestar sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios; también sostiene a continuación que para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar. (Resolución de 25 de septiembre de 2024).

Pero la solución se encuentra, o nos la da, la DGSJFP, en su resolución de 17 de junio de 2025, que recoge la doctrina general sobre la denegación del inicio del procedimiento del art. 199 LH, en la que se distingue entre simples dudas, que no permite denegar el inicio del artículo 199, y certezas que sí que permite denegar el inicio del procedimiento del artículo 199.

Siguiendo pues dicha resolución, la DG considera que solo se puede denegar de raíz en aquellos casos en los que claramente se aprecie desde el principio, por ejemplo

mediante el empleo de la aplicación gráfica registral homologada, que su tramitación estaría condenada al fracaso.

Y continúa diciendo, que concretamente, ello puede apreciarse en los siguientes supuestos:

- a) Que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral.
- b) Que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado.
- c) Que claramente altere la identidad de la finca inscrita. Por ejemplo, cuando la finca se inscribió en virtud de un negocio jurídico que tenía por objeto una finca con representación gráfica más o menos precisa, aunque no estuviera georreferenciada y ahora claramente se aprecie que la georreferenciación aportada encubre la pretensión de alteración sustancial de la ubicación o delimitación de la finca. Si concurre alguno de estos tres supuestos, el registrador puede hablar de certezas y no de simples dudas y, por lo tanto, denegar el inicio del procedimiento del art. 199. En los demás supuestos, el registrador tendrá simples dudas, más o menos fundadas, por lo que se debe iniciar el procedimiento del 199 para confirmarlas o disiparlas. Y al final de su tramitación, si procede calificación negativa, en principio debe ser de suspensión, salvo que el registrador haya alcanzado el mismo grado de certeza que antes hemos visto y le permita fundamentar una denegación en alguna de las mismas tres causas citadas.

En el caso que nos ocupa de la calificación registral no se da ni el supuesto, a), ni el b), ni el c).

La registradora pues, tiene dudas, no certezas, por lo que debe iniciar el procedimiento del artículo 199 LH, y no suspender la inscripción de modificación de descripción cabida y linderos, sin ni tan siquiera iniciarlo, y solo finalizado, podrá suspender o inscribir la georreferenciación de la finca. Siendo la inscripción de la georreferenciación de la finca lo que se solicita.

Solicitud

Solicito admitan este recurso a fin de que ordenen la rectificación de la calificación registral en los términos expuestos; caso de que no recaiga resolución expresa en al plazo de tres meses, a todos los efectos y conceptos deberá entenderse estimado el recurso; y en caso de allanamiento por parte de la registradora, que así se me notifique sin perjuicio de su responsabilidad personal.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero y 17 de noviembre de 2015, 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017, 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 27 de septiembre de 2018, 4 de diciembre de 2019 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 15 de julio de 2021, 1 de marzo, 10 y 20 de mayo, 10 de junio y 27 de septiembre de 2022, 10 de enero de 2023, 15 de octubre de 2024 y 27 de octubre de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 3 de diciembre de 2025 ante la notaria de Fuente del Maestre, doña María Ángeles García Morlesín, protocolo número 1.219, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Zafra el mismo día causando el

asiento de presentación 3.036 del Diario 2025, se formaliza la compraventa de la registral 2.378 del Ayuntamiento de La Parra y se procede a la rectificación de la descripción literaria de la misma, que cuenta con una cabida inscrita de 94 metros cuadrados. Se afirma en el título su correspondencia con la parcela con referencia catastral 7166322QC0676N0001BF, la cual arroja una superficie para la referida parcela de 126 metros cuadrados, si bien en el título se manifiesta que, según reciente medición, la finca tiene una superficie de 126,21 metros cuadrados, solicitándose expresamente la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción, sin haber iniciado el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, señalando previamente la existencia de una medición alternativa, que no se aporta, porque advierte dudas de que con la inscripción pretendida pudiera encubrirse una operación de modificación de entidades hipotecarias, basándose en el hecho de existir alteraciones en la cartografía catastral de la finca objeto del procedimiento y la colindante (registral 2.379 del Ayuntamiento de La Parra), que tiene una superficie inscrita de 88 metros cuadrados, si bien su superficie catastral actual pasa a ser la inferior de 69 metros cuadrados, advirtiéndole de la existencia de modificaciones en el lindero derecho de la finca objeto del procedimiento (lindero izquierdo de la finca colindante).

La notaria recurrente, en síntesis, sostiene que en el cuerpo de la escritura no se hace referencia en ningún momento a la existencia de una representación gráfica alternativa, solicitándose expresamente el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para lograr la coordinación entre Registro y Catastro; que los antecedentes catastrales no se limitan a los señalados por la registradora en su calificación, sino que advierte que la registral 2.379 (finca colindante) tuvo anteriormente en Catastro una superficie de 62 metros cuadrados, así como que la finca objeto de procedimiento (registral 2.378) ha tenido una superficie de suelo, según Catastro, de 153 metros cuadrados (desde octubre de 1996 a octubre del año 2006), la posterior de 88 metros cuadrados (desde noviembre de 2006 a noviembre de 2025), hasta llegar a la actual de 126 metros cuadrados; que si se observa la ortofotografía aérea puede observarse cómo los límites materiales de la finca se corresponden con lo que resulta de ella; que ninguna de las referidas alteraciones responden a operaciones de modificación de entidades hipotecarias, sino exclusivamente a errores catastrales, habiéndose incluso otorgada acta de subsanación de discrepancias catastrales bajo su fe; concluyendo que la manifestación de dudas de identidad al inicio del procedimiento exige que las mismas sean de tal entidad que no puedan solventarse durante la tramitación del expediente, citando doctrina emanada de este Centro Directivo, concluyendo que lo procedente, por no estar ante certezas de la registradora, sino dudas, es tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para confirmar o disipar aquéllas con su tramitación.

2. Entrando ya en la cuestión de fondo, debe recordarse que, conforme a doctrina reiterada de esta Dirección General: a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) «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, y 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, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

3. En el caso de este expediente, se incorpora al título certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 7166322QC0676N0001BF, cuya correspondencia se afirma con la finca objeto del procedimiento, con una superficie catastral de 126 metros cuadrados, cuya constancia tabular, a través de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, se solicita.

Ello no obstante, se manifiesta en la escritura que según reciente medición la finca tiene una cabida de 126,21 metros cuadrados, razón por la que la registradora señala en su nota de calificación que no se acredita tal extremo mediante la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa.

No puede compartirse la posición de la registradora en cuanto a este punto, pues la certificación catastral descriptiva y gráfica señala el dato alfanumérico de la superficie de parcela a través de un redondeo, al alza o a la baja, de la superficie en decímetros cuadrados que resultan de las coordenadas georreferenciadas de la parcela, algo fácilmente comprobable descargando, a través de la Sede Electrónica de Catastro, el correspondiente archivo GML de la parcela catastral 7166322QC0676N0001BF, que arroja una cabida de 126,23 metros cuadrados (cifra sustancialmente idéntica a la consignada en la escritura calificada).

4. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

5. Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así, la Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018, afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica. De esta doctrina resulta lo siguiente: que el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden 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, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria); que a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; que dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de

determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma; que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, y que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

6. En el caso que nos ocupa, la registradora funda sus dudas de identidad en la existencia de alteraciones en la cartografía catastral en la finca objeto del procedimiento y en la colindante afectantes a sus respectivas cabidas, con una alteración asimismo en la geometría del lindero común a ambas que podría evidenciar que con la inscripción pretendida pudiera pretender encubrirse una operación de modificación de entidades hipotecarias. Es oportuno reseñar que la finca objeto del procedimiento no tiene incorporada su referencia catastral, mientras que la finca colindante (registral 2.379) cuenta con una cabida inscrita de 88 metros cuadrados, después de practicarse la inscripción de un exceso de cabida sobre la misma para acomodarlo a la superficie atribuida a la parcela 7166321QC0676N0001AF, cuya referencia catastral quedó incorporada en su historial registral.

La notaria recurrente alega que lo procedente será tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para intentar disipar las dudas de la registradora, las cuáles no constituyen certezas acerca de la realización de negocios jurídicos no formalizados debidamente u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

7. Este supuesto de hecho ya ha sido resuelto por este Centro Directivo en otras Resoluciones. Así, en la de 10 de junio de 2022, esta Dirección General declaró en su fundamento de Derecho segundo: «ya desde la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, este Centro Directivo ha venido reiterando que «es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificadas para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa».

En dicha Resolución de 17 de noviembre de 2015, la Dirección General entendió que para rectificar la descripción de la finca y lograr la inscripción de la georreferenciación y, en su caso la coordinación con el Catastro, el interesado podía acudir, cuando existía una discordancia con la realidad física, bien al expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el notario o al del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado ante el registrador.

En el primer caso, si el registrador tenía dudas sobre la identidad de la misma, debía expresarlas en la certificación inicial del expediente, las cuales no paralizaban el expediente, puesto que se expresaban para que las mismas pudieran ser subsanadas en su tramitación por el notario, lo que debía calificar posteriormente el registrador.

Así lo declaró este Centro Directivo en varias Resoluciones como la de 1 de marzo de 2022, entre otras. Análogamente, esta circunstancia con las debidas adaptaciones también puede mantenerse en el caso del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador tiene dudas respecto a la correspondencia de la descripción de la finca registral con la de la parcela catastral, o no puede afirmar con rotundidad que ambas se refieren a la misma porción de terreno, sin necesidad de expedir certificación,

pues será el propio registrador quien tramite el expediente, puede intentar resolver las dudas, realizando los diferentes trámites en que consiste el expediente del artículo 199, entre ellos la notificación a colindantes, y a la vista del resultado, emitir la correspondiente calificación negativa, o practicar la inscripción, en su caso, si se disipan las dudas.

Este Centro Directivo siempre ha tenido una interpretación amplia respecto a los supuestos en los cuales debe procederse a la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, declarando en la Resolución de 10 de enero de 2023: «Esta Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación».

Po ello, la Resolución de 27 de septiembre de 2022 señaló que «este Centro Directivo ha declarado en la Resolución de 15 de julio de 2021 que para que las objeciones del registrador, expuestas al inicio del expediente, puedan impedir la continuación de éste, han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar; todo ello sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado. Y en la de 15 de enero de 2020 o 10 de mayo de 2022 declaró que con independencia de que se consideren o no justificadas las dudas del registrador, precisamente la tramitación del expediente podría ayudar a disiparlas».

8. Por ello, la Resolución de 27 de octubre de 2025 señaló que no procedería la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en aquellos casos en que su tramitación estuviera condenada al fracaso, pudiendo apreciarse dicha circunstancia en los siguientes supuestos:

a) que la georreferenciación aportada por el promotor y cuya inscripción solicita invada otra georreferenciación que ya conste inscrita para otra finca registral.

b) que invada la delimitación del dominio público deslindado, incluso aunque dicho dominio público no estuviera debidamente inmatriculado.

c) que claramente altere la identidad de la finca inscrita. Por ejemplo, cuando la finca se inscribió en virtud de un negocio jurídico que tenía por objeto una finca con representación gráfica más o menos precisa, aunque no estuviera georreferenciada (como ha venido ocurriendo, por ejemplo, en inmatriculaciones con certificación catastral desde el año 1996, o en reparcelaciones urbanísticas o concentraciones parcelarias acompañadas de los planos de las fincas resultantes, o con remisión a la cartografía catastral, etc.), y ahora claramente se aprecie que la georreferenciación aportada encubre la pretensión de alteración sustancial de la ubicación o delimitación de la finca.

En estos tres supuestos no tendría sentido tramitar siquiera el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues no se trataría de completar o precisar la descripción literaria inscrita, sino de rectificar sustancialmente la delimitación gráfica que fue objeto del derecho inscrito, y por tanto, lo que procede es rectificar, con los consentimientos que en su día lo otorgaron, el supuesto error padecido en el título que motivó la inscripción con aquella delimitación gráfica.

En esos tres supuestos, si concurren, el registrador puede hablar de certezas y no de simples dudas y, por lo tanto, denegar el inicio del procedimiento del artículo 199. En los demás supuestos, el registrador tendrá simples dudas, más o menos fundadas, por lo que se debe iniciar el procedimiento del artículo 199 para confirmarlas o disiparlas. Y al final de su tramitación, si procede calificación negativa, en principio debe ser de suspensión, salvo que el registrador haya alcanzado el mismo grado de certeza que antes hemos visto y le permita fundamentar una denegación en alguna de las mismas tres causas que hemos visto.

Y tanto si suspende, como si deniega la pretensión inicial, siempre es posible que el promotor pida la inscripción parcial reducida, es decir, de un recinto recortado o más pequeño (nunca más grande), que el que se contenía en su pretensión inicial, que fue el que motivó asiento de presentación, y por el que tiene ganada la prioridad mientras dure

el asiento de presentación. Como también ha dicho este Centro Directivo que es posible, jurídicamente, aunque ello presente dificultades técnicas de procesamiento en la aplicación gráfica homologada, que pida la inscripción parcial del perímetro, sin cerrarlo en el lado donde haya controversia. Ello equivale a un deslinde o georreferenciación parcial de algunos, pero no todos, los límites de la finca.

Y todos estos supuestos de inscripción parcial, tanto si resultan de una simple petición del promotor, como de un acuerdo con el opositor, podrán ser inscritos retrotrayendo sus efectos a la fecha de asiento de presentación, si sigue vigente.

9. Será preciso, por tanto, determinar si las dudas formuladas por la registradora tienen la entidad necesaria para determinar una calificación negativa del título sin proceder a la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tales dudas se sustentan en la existencia de alteraciones en la superficie y geometría de la finca objeto del procedimiento y en la colindante, verificables a través de los antecedentes obrantes en la Sede Electrónica de Catastro que podrían evidenciar que la mayor cabida de una se hace a costa o en detrimento de la finca vecina, lo que podría encubrir una operación de modificación de entidades hipotecarias.

Como resulta de la Resolución de 4 de diciembre de 2019, el registrador puede basar sus dudas en la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica de Catastro, que junto con otros elementos (en el caso debatido en aquélla la enorme desproporción de superficie), suponen un elemento indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de modificación de entidad hipotecaria, todo ello proscrito por la legislación hipotecaria; y en la 15 de junio de 2020 se reprocha a la registradora la falta de consulta de los antecedentes catastrales, que podría haber contribuido a justificar las dudas de identidad.

10. Efectivamente, la finca objeto del procedimiento pasa de una cabida inscrita de 94 metros cuadrados a la superior de 126 metros cuadrados, mientras que constando inscrita la finca colindante con una cabida de 88 metros cuadrados, Catastro atribuye ahora a la parcela con la que ésta se corresponde una superficie de 69 metros cuadrados, pudiendo fácilmente suponerse que la mayor cabida de la primera se realiza a costa de la segunda.

Sin embargo, de la consulta realizada a los antecedentes físico-económicos obrantes en la Sede Electrónica de Catastro se puede observar que no son éstas las únicas alteraciones que ha experimentado la superficie de la finca, como resulta de lo expuesto en el fundamento de Derecho primero de esta Resolución, habiéndose atribuido a la finca objeto del procedimiento incluso una cabida sensiblemente superior a la que ahora pretende tener reflejo tabular a través de la inscripción de su base gráfica catastral.

La mayor cabida atribuida a la registral 2.378 implica un exceso de cabida de 32 metros cuadrados; mientras que la diferencia de superficie entre la inscrita para la registral 2.379 y la que resulta de Catastro para la parcela con la que se corresponde es de tan sólo 19 metros cuadrados. Ello ya pone de relieve que la mayor cabida declarada no puede imputarse íntegramente a una porción de terreno incluida en el folio registral de la finca colindante con la que es objeto del procedimiento; y, aunque esta última tiene incorporada su referencia catastral y se declaró un exceso de cabida sobre la misma para ajustar la superficie inscrita a la consignada en Catastro en aquella fecha (año 2009), deben tenerse en cuenta los limitados efectos de la constancia registral de la referencia catastral, dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos (cfr. artículos 45 y 48 del texto refundido de la Ley del Catastro) que sólo implica la identificación de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, (entre otras, Resoluciones de 30 de enero de 2015 ó 20 de mayo de 2022), y en la Resolución de 15 de julio de 2021 se señaló que «la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni

la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

11. La existencia de diversas alteraciones en la cartografía catastral atribuyendo a la finca objeto del procedimiento incluso una mayor cabida que aquella cuya inscripción se pretende, la circunstancia de no poder imputar la superficie del exceso íntegramente a la finca colindante (o lo que es igual, no poder determinar que el exceso se hace íntegramente a costa de aquella) y el hecho de que el propietario de la finca colindante pueda solicitar en cualquier momento la inscripción de su propia base gráfica que, no debe obviarse, está constituida por la propia cartografía catastral (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria), deben conducir a mantener en el presente caso la doctrina anteriormente expuesta, puesto que no se da esa situación evidente que determine que sea improcedente la tramitación del expediente, pues en el presente caso, las dudas sobre la realización de operaciones de modificación de entidades hipotecarias, a la vista de las circunstancias concurrentes, carecen de la virtualidad suficiente como para impedir la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la calificación que proceda a la vista de lo que se actúe en dicho expediente (cfr. Resolución de 15 de octubre de 2024).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora, debiéndose tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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