

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**17474** *Resolución de 13 de mayo 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 Las Rozas de Madrid n.º 1, de negativa a expedir una certificación.*

En el recurso interpuesto por don A. E. M. V., abogado, en nombre y representación de don A. S. O., don V. J., doña M. C. y don J. M. O. M., don F. H. S., doña M. y doña C. S. S., don L. S. B., don J. L. L. y doña M. P. S. S. y las entidades «Blenheim, SL» y «Cadogan 05, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1, don Juan Carlos Falcón Tella, de negativa a expedir una certificación.

##### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 17 de septiembre de 2025, don A. E. M. V., abogado, en nombre y representación don A. S. O., don V. J., doña M. C. y don J. M. O. M., don F. H. S., doña M. y doña C. S. S., don L. S. B., don J. L. L. y doña M. P. S. S. y las entidades «Blenheim, SL» y «Cadogan 05, SL», solicitó la expedición de certificación negativa acreditativa de que dos parcelas identificadas por sus referencias catastrales –4210305VK2941S y 4408101VK2940N, sitas ambas en Las Rozas de Madrid–, no constaban inscritas en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1 ni formaban parte ni pertenecían a ninguna otra parcela registral. Se acompañó nota simple de la finca registral 3.043 e informes topográficos de las parcelas.

##### II

Presentada dicha solicitud en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento que es una instancia presentada por A. E. M. V., en representación de los titulares registrales que se citan en la instancia, en virtud de escritura de poder especial autorizada en Madrid, el día 28 de febrero de 2.023, ante el notario Don Manuel Mellado Rodríguez, número 337 de su protocolo, instancia privada suscrita en Madrid, el quince de septiembre del año dos mil veinticinco, por la que solicita le sea expedida certificación negativa con relación a la finca número 3.043 de las Rozas de Madrid, el Registrador que suscribe ha resuelto que se suspende la expedición de certificación solicitada, por defecto subsanable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho, conforme la siguiente calificación:

##### Hechos.

En la instancia se describe la finca registral 3.043, con la descripción que consta en las inscripciones 1.<sup>a</sup> practicada con fecha 5 de diciembre de 1.955, la nota de segregación de 24 parcelas, que consta en la inscripción 2.<sup>a</sup>, finca registrales 7.102 a 7.125, sin descripción de resto de esta finca matriz, practicada esta nota marginal de segregación con fecha 11 de abril de 1.975, y en su inscripción 5.<sup>a</sup>, practicada con

fecha 19 de junio de 2.007, en la que se expresa que tras la segregaciones conforme los datos que constan inscritos en las referidas inscripciones la finca tiene la siguiente descripción, coincidente con la que consta en los libros de este Registro:

“Rústica: Tierra en término municipal de Las Rozas y sitio llamado (...) que da nombre a esta tierra conocida también por la denominación de (...) de una extensión después de la segregación, reducida a dos hectáreas treinta y tres áreas, treinta y tres centiáreas y doce decímetros cuadrados, qué linda con la finca llamada (...) propiedad de don G. E. O. y por el Sur, Este y Oeste con la finca llamada (...) propiedad de Don A. S. y hermanos, herederos de Doña R. H.”

Como puede deducirse del extenso historial registral de esta finca que se remonta a su 1.<sup>a</sup> inscripción por título de compra, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria practicada en el año 1.955, con segregación masiva de 24 fincas en el año 1.975, ausencia de descripción en la inscripción de resto tras las segregaciones, así como la superficie que consta inscrita en Registro de dos hectáreas treinta y tres áreas, treinta y tres centiáreas y doce decímetros cuadrados, sin linderos, hace técnicamente imposible expedir certificaciones relativas a la finca, sin incurrir, en defectos e imprecisiones que menoscaben la calidad y eficacia de la expedición de publicidad formal del Registro.

En concreto, se refieren en la instancia descripción y estudio topográfico de dos fincas, ninguna de ellas identificadas con número de finca registral, sino meramente con datos descriptivos relativos a su número de referencia Catastral y sus colindancias también relativas a números concretos de referencias catastrales, en los términos redactados en la instancia:

Parcela sita en la Calle (...) Catastral número 4210305VK2941S0001FA.

Parcela sita en la Calle (...) Catastral número 4408101VK2940N0001TO.

La instancia contiene la siguiente solicitud literal “de expedición de Certificación negativa de la falta de inscripción de las anteriores parcelas en el Registro y de que ni pertenecen o forman parte de otra parcela”.

Fácilmente puede colegir el solicitante que la referencia a las parcelas Catastrales expresadas anteriormente, no pueden contrastarse con el extenso historial registral de esta finca 3.043, con una superficie inscrita tan significativa como los dos hectáreas treinta y tres áreas, treinta y tres centiáreas y doce decímetros cuadrados, –23.333,12 m<sup>2</sup>– inscritos en su inscripción 5.<sup>a</sup>, sin poderse comparar, además, con el perímetro de linderos de la finca tras las segregaciones, el cual se desconoce, y de los que registralmente carece, al no haber sido descrito el resto.

Técnicamente es imposible expedir certificaciones que contrasten los remotos antecedentes registrales y descriptivos de la finca 3.043, con las dos fincas, únicamente circunstanciadas con referencias catastrales, que carecen de inscripción en este Registro que las identifique indubitablemente con fincas registrales específicas.

#### Fundamentos de Derecho.

La Ley Hipotecaria, contiene en sus artículos 223 a 238 una detallada relación de requisitos para la expedición de las certificaciones por parte de los Registradores contemplando la opción de la negativa a la expedición de las certificados solicitadas [sic], en supuestos como el supuesto que motiva la presente nota dada la concurrencia de extremos que la hacen inviable sin la comisión de errores que pudieran afectar a la veracidad del contenido de la publicidad formal expedida:

En consecuencia se suspende la expedición de certificación ya que la ambigüedad de la solicitud, únicamente referida a parcelas identificadas conforme a los datos catastrales, sin referencia precisas a fincas registrales específicas y la extensión superficial y la ausencia de la descripción del resto de la finca 3.043, imposibilita expedir certificación, con relación a las parcelas identificadas con datos catastrales.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Registrador firmante, a fecha de firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Carlos Falcón y Tella registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid n.º 1 a día veintiséis de enero del dos mil veintiséis».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. E. M. V., abogado, en nombre y representación de don A. S. O., don V. J., doña M. C. y don J. M. O. M., don F. H. S., doña M. y doña C. S. S., don L. S. B., don J. L. L. y doña M. P. S. S. y las entidades «Blenheim, SL» y «Cadogan 05, SL», interpuso recurso el día 26 de febrero de 2026 con base en las siguientes alegaciones:

«Que con fecha 26 de enero de 2026 se ha notificado a esta parte Nota de Calificación por la que se suspende la expedición de certificación negativa solicitada por defecto subsanable.

Que no estando conforme con el auto dictado, por medio del presente escrito vengo a interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, al amparo de lo previsto en el artículo 66 LH, con base en los siguientes:

Hechos.

Primero. Que con fecha 15 de septiembre de 2025 por esta parte se solicitó, al Registro de la Propiedad n.º 1 de las Rozas de Madrid, la expedición de Certificación Negativa al Registro de la Propiedad n.º 1 con relación a las siguientes parcelas:

1. Parcela sita en la Calle (...) con referencia catastral 4210305VK2941S Lindero Este: Colindante con parcelas de referencias catastrales 4210307VK2941S, 4210313VK2941S y 4210306VK2941 S.
2. Parcela sita en la Calle (...) con referencia catastral 4408101VK2940N Lindero Este: Colindante con (...) Materializado por valla de simple torsión. Lindero Oeste: Colindante con rotonda en la intersección entre calles: (...) Materializado por la acera municipal. Lindero Sur: Colindante con la calle (...), materializado por valla de simple torsión junto a la acera municipal. Linderos Norte: Colindante con (...) y parque infantil materializado por valla simple de torsión.

Las mismas no se encontraban inscritas en el Registro de la Propiedad de Las Rozas a pesar de encontrarse perfectamente delimitadas (...)

Segundo. Por su parte el Registrador suspende la expedición de la certificación solicitada por considerar que es técnicamente imposible expedir certificaciones relativas a la finca en cuestión, sin incurrir en defectos e imprecisiones que menoscaban la calidad y eficacia de la expedición de publicidad formal del Registro. Dicha imposibilidad tiene su razón en que no cabe contrastarlas (las dos parcelas identificadas únicamente con referencias catastrales) con los “remotos antecedentes registrales y descriptivos de la finca 3.043.”

Termina haciendo, en el apartado de Fundamentos de Derecho, una referencia concreta a los requisitos para expedir certificaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 223 a 238 de la LH.

Tercero. Consideramos que no está justificada la suspensión de la expedición de la certificación negativa solicitada, ya que la razón de solicitar dicha certificación es acreditar que las dos parcelas referidas no constan inscritas en el Registro de la Propiedad y, a tenor del documento de calificación, se confirma la ausencia de inscripción de ambas, cumpliéndose, por tanto, los requisitos legales previstos en el artículo 205 LH.

No procede, por tanto, la aplicación de lo dispuesto en los artículos 223 a 238 LH. Sin indicar expresamente en la nota de calificación, qué precepto se infringe, parece hacer

referencia al artículo 229.2 LH y con relación al mismo, a la hora de solicitar la certificación, pusimos a disposición del Registrador los datos necesarios para que pudiera conocer los bienes o personas de que se trataba, hasta el punto de aportar dos informes topográficos, uno de cada parcela, en las que aparecían perfectamente identificadas.

La conclusión es que, o bien dichas parcelas pertenecen a la finca registral 3.043, en cuyo caso no cabría expedir la certificación solicitada y así lo debería manifestar el Registrador, o bien, no aparecen inscritas y procede la expedición de la certificación registral. Suspender la expedición de la certificación, trae como consecuencia la imposibilidad de que dos parcelas perfectamente identificadas e individualizadas puedan acceder al Registro de la Propiedad, con los indudables perjuicios para mis representados en su condición de propietarios de las mismas (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Corresponde a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública el conocimiento del presente recurso conforme a lo dispuesto en los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Legitimación.

Mis representados están legitimados para instar el presente recurso dada mi condición de interesado al amparo de lo establecido en el artículo 325 LH.

Tercero. Sustantivos:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 222 de la Ley Hipotecaria y concordantes, que regulan el deber del Registro de expedir certificaciones sobre los extremos solicitados.

La certificación debe emitirse cuando se proporcionan los datos e información necesaria al Registrador, y, en caso de existir dudas, deberán hacerse constar, pero no denegarse ni suspenderse sin causa legal expresa, pues no implica inscripción ni modificación expresa. Así se pone de manifiesto en la Resolución de esta Dirección, de 21 de febrero de 2018 en la que se afirma:

“La certificación negativa debe emitirse aunque existan obstáculos o incidencias, dejando constancia de ellos, pero sin suspender su expedición.”

El artículo 324 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador debe certificar el contenido del Registro o bien la inexistencia de asientos, lo que no procede, a nuestro parecer, es añadir más dudas de las existentes. En este sentido resulta clarificadora la Resolución de la Dirección de fecha 12 de marzo de 2020 en la que se indica:

“La certificación negativa es un acto de mera constatación, no de calificación jurídica.”

De lo que no cabe duda es de que ambas parcelas, se encuentran perfectamente identificadas, incluso por el propio Catastro y que las mismas no se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad.

En su virtud:

Solicito: Que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, se digné admitirlo y previos los trámites legales oportunos intereso se dicte resolución estimando el recurso y dejando sin efecto la calificación recurrida, ordenando al Registro expedir la certificación negativa solicitada o, en su caso, justificar la no expedición, identificando la finca registral a la que pertenece».

## IV

El registrador de la Propiedad emitió informe manteniendo íntegramente su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 19 bis, 199, 205, 221, 222, 223 a 238, 324, 325, 326 y 328 de la Ley Hipotecaria; la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 398 y 400 del Código Civil; 324, 332, 335, 337 y 341 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2017 y 19 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 18 de febrero y 16 de julio de 2021.

1. El presente expediente trae causa de la solicitud formulada por don A. E. M. V., abogado, en nombre y representación de los interesados, ante el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1, por la que se interesa la expedición de certificación acreditativa de que dos parcelas identificadas por sus referencias catastrales 4210305VK2941S y 4408101VK2940N no constan inscritas en dicho Registro ni forman parte de finca registral alguna.

El registrador suspende la expedición de la certificación al no poder establecer si dichas parcelas guardan correspondencia con el resto no descrito de la finca 3.043, finca de historial registral complejo, en cuyo folio no consta incorporada referencia catastral alguna ni inscrita representación gráfica georreferenciada.

2. Mediante la certificación registral el registrador acredita el contenido de los libros registrales a su cargo. La certificación negativa, en cuanto modalidad de aquella, tiene por objeto acreditar la inexistencia de un determinado asiento o la falta de constancia registral de un dato o circunstancia, siempre que el objeto de la certificación pueda ser delimitado con la precisión necesaria y resulte verificable para el registrador con la certeza exigible a la fe pública registral.

3. El artículo 341 del Reglamento Hipotecario exige que la solicitud sea suficientemente precisa para permitir al registrador concretar el extremo sobre el que ha de certificar. Procede, por ello, precisar el alcance de la solicitud formulada en el presente caso. Y a tal efecto, se aprecia que la petición de los interesados comprende, en realidad, dos extremos diversos: de una parte, que las referencias catastrales 4210305VK2941S y 4408101VK2940N no constan incorporadas a la descripción de finca registral alguna; de otra, que los terrenos que la cartografía catastral asigna a los inmuebles con tales referencias catastrales no forman parte ni pertenecen a finca registral inscrita alguna.

El primero de dichos extremos se refiere estrictamente al contenido de los libros e índices y es, en principio, susceptible de comprobación registral. El segundo, en cambio, trasciende de la mera constatación tabular y exige un verdadero juicio de identidad física sobre la correspondencia entre las parcelas catastrales y las fincas inscritas, lo que sólo resulta posible cuando el registrador dispone de elementos descriptivos o gráficos suficientes para establecer, con la certeza debida, la correspondencia entre la realidad física y la registral. Fuera de tales certezas, que es el ámbito exclusivo donde cabe emitir certificación o cualquier otra forma de publicidad formal, el registrador sólo puede expresar dudas más o menos fundadas, o bien emitir opiniones o dictámenes.

Como señaló la Resolución de 5 de febrero de 2021 de este Centro Directivo, «cuando se solicita publicidad formal del contenido de los índices registrales, el registrador sólo puede expedirla por lo que resulte de tales índices, y lógicamente con las limitaciones inherentes a la calidad y fiabilidad de tales índices y a la precisión de la información recogida en ellos, circunstancias todas ellas que obedecen a condicionantes históricos y tecnológicos que en su mayor parte escapan a la responsabilidad del registrador actualmente titular del Registro.

En efecto, cuando se hacen búsquedas alfanuméricas en los índices informáticos del Registro, sólo se localizan, si los hay, y siempre en función de la metodología empleada en la introducción de datos en los índices y en las búsquedas, aquellos datos que sean literal y alfanuméricamente coincidentes con los buscados, tales como el nombre de un titular o de una calle o un paraje.

Y cuando se hacen búsquedas gráficas en la aplicación gráfica auxiliar homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sólo se localizan, sin los hay, datos gráficos coincidentes, pudiéndose analizar sus relaciones geométricas y topológicas.

Pero dado que históricamente las fincas registrales se han inmatriculado en su inmensa mayoría sin datos gráficos, o con datos gráficos que no constaban debidamente georreferenciados, o que estándolo no fueron todavía incorporados a la moderna aplicación gráfica registral homologada por ser anteriores a ella, es humanamente y técnicamente imposible emitir nota simple o certificación registral concluyente que pudiera afirmar, sin ningún género de duda ni posibilidad de error, que el recinto geográfico que al que pretende referirse con más o menos acierto o precisión una mera descripción alfanumérica y literaria (o incluso, añadimos ahora, una georreferenciación precisa) no se corresponda ni siquiera en parte con ninguno de los recintos geográficos a los que pretendieron referirse ninguna de los miles de descripciones alfanuméricas y meramente literarias con que se han venido inmatriculando las fincas durante décadas.

Por todo ello, lo aconsejable cuando se intenta averiguar si una determinada porción de la superficie terrestre está, en todo o en parte, ya inmatriculada en el Registro de la propiedad, es facilitar al registrador todos los datos de que disponga el interesado, y entre ellos como imprescindible el de la correspondiente georreferenciación, para que el registrador pueda hacer las búsquedas más completas posibles en los índices y aplicaciones informáticas disponibles, certificando del resultado de cada búsqueda y de la metodología empleada, y de las limitaciones concurrentes».

4. En el presente caso, las circunstancias que concurren en el historial de la finca 3.043, expresamente mencionada por el solicitante de la certificación, justifican objetivamente la imposibilidad apreciada por el registrador para emitir una certificación negativa concluyente.

Dicha finca fue inmatriculada en el año 1955 al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria vigente en aquel momento, sin exigencia de representación gráfica. Posteriormente, en el año 1975, se practicaron segregaciones múltiples que dieron lugar a las fincas 7.102 a 7.125, algunas de las cuales fueron ulteriormente agrupadas en las fincas 27.535 y 26.126, sin que llegara a inscribirse la descripción del resto resultante de tales operaciones.

De este modo, la descripción que hoy resulta del folio registral de la finca 3.043 no refleja su configuración actual precisa, pues además de ser meramente literaria, los linderos quedaron desactualizados tras las segregaciones y en ninguna de las inscripciones practicadas se incorporó referencia catastral ni representación gráfica georreferenciada, constando además la falta de coordinación con el Catastro.

A ello se suma la existencia de fincas colindantes con historial registral anterior, lo que acrecienta la dificultad o incluso imposibilidad práctica para determinar con seguridad el perímetro real de la finca matriz y, por ende, para afirmar o excluir que las parcelas identificadas catastralmente queden comprendidas dentro del perímetro de la finca matriz o de alguna de sus colindantes.

5. Por todo ello, la calificación debe ser confirmada en cuanto niega la posibilidad de certificar, con el alcance pretendido por el recurrente, que los terrenos correspondientes en cartografía catastral a esas dos referencias catastrales indicadas no formen parte de finca registral alguna. Tal afirmación excedería de lo que resulta directamente de los libros e índices y requeriría un juicio de identidad física que, en las circunstancias concurrentes, no puede ser emitido con la certeza exigible.

6. Ahora bien, de lo anterior no se sigue que deba rechazarse sin más toda expedición de certificación. Si, como se ha dicho, uno de los extremos de la solicitud se refiere a la pura constancia registral de las referencias catastrales 4210305VK2941S

y 4408101VK2940N, nada impide que el registrador certifique, con el alcance propio de la publicidad formal, si así fuera el caso, que no consta en los libros del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1 finca alguna cuya descripción incorpore dichas referencias catastrales.

La certificación, por tanto, puede y debe expedirse de manera limitada al resultado de una simple consulta alfanumérica que compare las referencias catastrales indicadas en la solicitud con las que consten en los índices registrales incorporadas a alguna finca registral.

También es posible certificar si el recinto geográfico que en la cartografía catastral corresponde a los dos inmuebles catastrales expresados en la instancia, coincide o no con los recintos geográficos dados de alta en la aplicación gráfica registral homologada.

En cambio, lo que no es posible es comparar un recinto geográfico con simples descripciones literarias carentes de dato gráfico alguno. Por ello, no es posible emitir certificación registral negativa acreditativa de que el recinto geográfico definido con precisión por el consultante no se corresponda siquiera en parte con el terreno al que las descripciones registrales meramente literarias de fincas y sin dato gráfico alguno pretendieron referirse con escasa o ninguna precisión.

7. Esta conclusión no deja indefensos a los interesados ni cierra definitivamente la posibilidad de despejar la incertidumbre existente. Ya que cuando se solicite inscribir la georreferenciación de esos inmuebles catastrales como correspondientes a determinada finca inmatriculada o por inmatricular, el registrador podrá y deberá tramitar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a fin de tratar de disipar o confirmar las dudas sobre si tal georreferenciación pudiera afectar a alguna finca registral inmatriculada sin georreferenciación, o al dominio público, incluso no inmatriculado.

8. En consecuencia, el recurso no puede prosperar en cuanto pretende obtener una certificación negativa comprensiva de un pronunciamiento sobre la no inclusión del terreno de determinada de las parcelas catastrales en finca registral alguna. Sí procede, en cambio, precisar que la negativa registral no puede extenderse al extremo estrictamente verificable en índices registrales, esto es, a la constancia o no de tales referencias catastrales en la descripción de alguna o algunas fincas registrales del distrito hipotecario, extremo sobre el que debe expedirse la correspondiente certificación con el alcance expuesto en esta resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador, con la precisión de que deberá expedir certificación en la que haga constar que, si así fuera, no resulta de los índices del Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid número 1 finca alguna cuya descripción incorpore las referencias catastrales 4210305VK2941S y 4408101VK2940N, expresando, al propio tiempo, que no es posible pronunciarse, con la certeza exigible a la fe pública registral, sobre si los terrenos correspondientes a dichas referencias catastrales forman o no parte del terreno correspondiente a la finca registral 3.043 o de cualquier otra finca inscrita con una simple descripción literaria.

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