

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21735 *Resolución de 24 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 2, a rectificar la superficie inscrita de una finca coordinada con Catastro, en virtud de acta tramitada de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial, como operación previa para lograr la inscripción de otra escritura de segregación y extinción de condominio.*

En el recurso interpuesto por doña F. M. A., don T. R. C. y doña A. P. S. contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Cáceres número 2, doña Ana Isabel Baltar Martín, a rectificar la superficie inscrita de una finca coordinada con Catastro, en virtud de acta tramitada de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial, como operación previa para lograr la inscripción de otra escritura de segregación y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura de segregación de finca y extinción de condominio otorgada el día 29 de agosto de 2023 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 1.692 de protocolo, se procedía a la segregación de una porción de 333,23 metros cuadrados de la finca registral número 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda para formar una finca registral independiente, quedando un resto de finca matriz de 336,13 metros cuadrados, habiéndose rectificado previamente la superficie de la finca, la cual constaba inscrita con una cabida de 969 metros cuadrados, según resultaba de su inscripción 1.ª fechada el día 23 de diciembre de 2021, y con representación gráfica georreferenciada de origen catastral inscrita y, por tanto, estando coordinada con Catastro. Se aportaba representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes, que se encontraban contenidas en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

Se acompañaba a la referida escritura «acta de notoriedad de tramitación de rectificación de descripción de finca, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria [sic]» otorgada el día 6 de noviembre de 2025 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 2.357 de protocolo, en la que se señalaba que la superficie de la finca era de 669,36 metros cuadrados y no la de 969 metros cuadrados con la que constaba inscrita, aseverando que la rectificación obedecía únicamente a un error padecido en Catastro y no a la celebración de negocios traslativos no registrados, procediéndose a la notificación a los propietarios colindantes. Constaba librada diligencia de terminación por la que el notario, en base a las pruebas documentales aportadas y de la manifestación de los propietarios de las fincas colindantes afectadas, concluía que quedaba acreditada la superficie real de la finca 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda, que era la de 669,36 metros cuadrados y no la consignada en la escritura de compraventa que sirvió de base para su inmatriculación en el año 2021.

II

Presentada el día 28 de noviembre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Prevía calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 1692/2023, de Notario Don Andrés María Sánchez Galainena,

Fundamentos de Derecho.

No se han subsanado los defectos consignados en la anterior nota practicada con fecha dieciséis de octubre de dos mil veintitrés.

La finca registral 6023 de Aliseda figura inscrita en este Registro con la siguiente descripción:

Rústica –hoy urbana– por su destino y situación. Olivar en (...), al pago (...), hoy Solar sito en la calle (...). Tiene una cabida de novecientos sesenta y nueve metros cuadrados. Linda: norte, con otra de T. R. C. y A. P. S.; sur, con V. C. M.; este, con calle (...); oeste, con J. C. B. y V. C. M. Referencia Catastral 9168003PD9696N0001LJ en virtud de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida con fecha veintisiete de Octubre de dos mil veintiuno, con CSV (...) Dicha finca está coordinada Registro-Catastro con fecha veintitrés de diciembre de dos mil veintiuno, siendo su cartografía la siguiente:

[Se inserta imagen de la parcela catastral].

Fue inmatriculada mediante de escritura otorgada en Arroyo de la Luz el día once de Noviembre de dos mil veintiuno ante el Notario Don Carlos Valero Fernández-Reyes, Notario de Montánchez, actuando como sustituto legal por imposibilidad física accidental del Notario titular, Don Andrés María Sánchez Galainena, bajo el número 3.055 de protocolo, que motivó la inscripción 1.^a de dicha finca.

En el precedente documento figura que la superficie real de la finca, según medición realizada por el técnico, es de seiscientos sesenta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados y no de novecientos sesenta y nueve metros cuadrados, todo apunta a que se ha realizado una segregación de trescientos treinta y tres metros y veintitrés decímetros cuadrados, quedando el resto con una superficie de trescientos treinta y seis metros y trece decímetros cuadrados. Se inserta Informe de Validación Gráfica a Parcelario Catastral, con CSV (...), cuya cartografía quedaría de la siguiente manera:

[Se inserta imagen de las fincas segregada y resto, según resulta del referido informe de validación gráfica].

En este supuesto en concreto, y en base a todos los datos expuestos, la rectificación de descripción que se declara (de 969 metros cuadrados a 669,36 metros cuadrados), no se trata de un error descriptivo del Registro (como ya se ha señalado se inmatriculó en el año dos mil veintitrés de conformidad con el catastro, estando debidamente coordinada Registro-Catastro a fecha 23 de diciembre de 2021), si no que la rectificación de cabida pretendida obedece a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación de entidad hipotecaria, no registrada, de la situación de la finca inscrita (Artículo 201 Ley Hipotecaria).

Se aprecia que los doscientos noventa y nueve metros con sesenta y cuatro decímetros cuadrados que se dice que mide menos la finca, según el Informe del técnico

anteriormente mencionado, se agrupan a un colindante, por lo que estaríamos en un caso de segregación y posterior agrupación al colindante:

[Se inserta de la que resulta la ampliación de superficie que experimenta la finca lindante por el Sur como consecuencia de la representación gráfica contenida en el informe de validación gráfica].

Tanto el artículo 199 como el 201 de la Ley Hipotecaria indican que en los casos de rectificación de descripción y cabida es necesario que el Registrador no albergue dudas fundadas de que puedan estar encubriéndose negocios traslativos u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

Al precedente documento se acompaña acta autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés María Sánchez Galainena, el día seis de noviembre de dos mil veinticinco, bajo el número 2357 de su protocolo, si bien no subsana los defectos consignados anteriormente.

Acuerdo:

Se suspende la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación.

Contra el presente acuerdo (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Cáceres n.º 2 a día veintidós de diciembre del dos mil veinticinco».

Posteriormente, con la finalidad de subsanar el defecto advertido, fue presentada el día 19 de febrero de 2026 en el Registro de la Propiedad acta autorizada el día 17 de febrero de 2026 por el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, con el número 427 de protocolo, en la que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 153 del Reglamento Notarial, se procede a la rectificación de la escritura otorgada por el mismo notario autorizante el día 11 de noviembre de 2021, con el número 3.055 de protocolo, por la que doña M. C. B. transmitió a doña F. M. A. una mitad indivisa y a don T. R. C. y a doña A. P. S. la mitad indivisa restante de la finca que pasaría a constituir la finca registral 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda, consistiendo la rectificación en la determinación de la superficie atribuida a la finca, que no era la de 969 metros cuadrados que se consignó, sino la de 669,36 que resultaban de la escritura de segregación y extinción de condominio y acta tramitada en expediente notarial de rectificación de descripción anteriormente referidos. Se acompañaba certificación expedida por el secretario-interventor del Ayuntamiento de Aliseda de la que resultaba que, consultados los archivos municipales y expedientes obrantes en esa Secretaría, constaba que, con fecha 3 de agosto de 2023, se concedió licencia de segregación referida a la finca objeto del presente expediente, no figurando antecedente alguno relativo a la concesión de otras licencias urbanísticas de segregación, agrupación ni división concedidas, ni relacionadas con el citado inmueble o sus colindantes, que hubieran supuesto alteración de alguna de ellas.

Presentado el documento, fue objeto de la siguiente nueva calificación negativa:

«Prevía calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 1692/2023, de Notario Don Andrés María Sánchez Galainena,

Fundamentos de Derecho.

No se han subsanado los defectos consignados en la anterior nota de calificación.

Se aporta subsanación autorizada por el Notario de Arroyo de la Luz, Don Andrés María Sánchez Galainena, el día diecisiete de febrero de dos mil veintiséis, bajo el

número 427 de su protocolo, si bien, para poder rectificar la escritura otorgada en Arroyo de la Luz el día once de Noviembre de dos mil veintiuno ante el Notario Don Carlos Valero Fernández-Reyes, Notario de Montánchez, actuando como sustituto legal por imposibilidad física accidental del Notario titular, Don Andrés María Sánchez Galainena, bajo el número 3.055 de protocolo, es necesario la comparecencia o ratificación de los otorgantes (Art. 1259 Código Civil).

Acuerdo:

Se mantiene la suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de Derecho antes expresados.

La presente comunicación no produce una nueva prórroga del asiento de presentación, si bien a solicitud del interesado y/o presentante se podría tomar anotación de suspensión por defecto subsanable.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Isabel Baltar Martín registrador titular de Registro de la Propiedad de Cáceres número 2 a día doce de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. M. A., don T. R. C. y doña A. P. S. interpusieron recurso el día 31 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Primero: Que por escritura otorgada en Arroyo de la Luz, el día 11 de Noviembre de 2021, ante Don Carlos Valero Fernández Reyes, Notario que fue de Montánchez, actuando como sustituto legal del Notario titular, Don Andrés-María Sánchez Galainena, bajo el número 3.055 de protocolo, Doña M. C. B., transmitió a Doña F. M. A., en cuanto a una mitad indivisa, en pleno dominio y con carácter privativo; y a Don T. R. C. y a su esposa Doña A. P. S., la mitad indivisa restante, en pleno dominio y con carácter ganancial, y como cuerpo cierto, la siguiente finca:

“Rústica, hoy urbana, por su destino y situación: olivar al pato *[sic]* (...), hoy solar sito en la calle (...), de (...), cuyos fueron acreditados en la escritura de referencia, mediante certificado municipal.”

En dicha escritura se hizo constar, que según el título, tenía ocho áreas y cuarenta centiáreas, y según Catastro, arroja una superficie de novecientos sesenta y nueve metros cuadrados:

La citada finca, no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Cáceres.

Asimismo, tampoco se incorporó por error involuntario (y que ha sido objeto de subsanación y complemento, a aquella, mediante acta autorizada por el Notario titular, Don Andrés-María Sánchez Galainena, el día 16 de Febrero de 2.026, bajo el número 427 de protocolo), certificación expedida por el Arquitecto Colegiado, Don G. C. G., expedida el día 1 de Noviembre de 2021, a instancia de la vendedora, Doña M. C. B., acreditando una superficie de solar de seiscientos sesenta y nueve metros cuadrados.

La citada finca fue inmatriculada en el Registro de la Propiedad número 2, de Cáceres, con el número 6.023, en término de Aliseda.

Segundo: Que por otra escritura de segregación de finca y extinción de comunidad, otorgada en esta villa, el día 29 de Agosto de 2023, ante Don Andrés María Sánchez Galainena, bajo el número 1.692 de protocolo, Doña F. M. A., Don T. R. C. y a su esposa Doña A. P. S., practicaron las operaciones hipotecarias que en la misma detalladamente se describen, en la cual se hizo constar, una vez inscrita la finca en el Registro de la Propiedad número 2, de Cáceres, con el número 6023, que según medición real,

realizada por el Arquitecto, Don G. C. G., con fecha 28 de Agosto de 2.023, arrojaba una superficie seiscientos sesenta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados, cuyo informe constata la misma superficie que la utilizada para la concesión de la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Aliseda en virtud de la cual se procedió a la segregación de la finca.

Tercero: Que mediante acta de tramitación de rectificación de descripción de finca, autorizada en Aliseda, ante Don Andrés-María Sánchez Galainena, el día 6 de Noviembre de 2.025, bajo el número 2.357 de protocolo, a requerimiento de los aquí otorgantes, fueron notificados a los vecinos colindantes la situación física de la finca, sin que ninguno de ellos mostrara oposición a la rectificación de la descripción; aportando además del informe técnico del Arquitecto Don G. C. G., certificación municipal expedida el día 20 de Noviembre de 2.025, por el Sr. Secretario, con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa-Presidenta, con firma electrónica reconocida, al objeto de acreditar igualmente, que ni sobre la finca objeto de esa acta, ni sobre las fincas colindantes, se han celebrado modificaciones hipotecarias consistentes en segregaciones, agrupaciones y cualquier otra alteración de finca.

Cuarto: El artículo 153 del Reglamento Notarial establece que “los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales inter vivos, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización”.

Según la doctrina de esta Dirección General ha perfilado la extensión y límites de la aplicación de esta forma de subsanación, de donde a la vista de la expresión del inciso final del artículo, que reserva la subsanación exclusivamente al Notario autorizante o sustituto, para cuestiones de juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de la autorización, se deduce que en otras cuestiones, referido a manifestaciones y otorgamiento del compareciente e interviniente, deben hacerse por los otorgantes o sus causahabientes, haciendo de nuevo comparecencia. Esto conduce a la aplicación del último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial: “Cuando sea imposible realizar la subsanación en la forma anteriormente prevista, se requerirá para efectuarla el consentimiento de los otorgantes o una resolución judicial”.

El notario que autorice la escritura de subsanación, habrá de tener en cuenta si puede hacerla por sí solo en el ámbito del artículo 153 del Reglamento Notarial o es precisa la concurrencia de los otorgantes o en su defecto sus causahabientes. Y esto último es una cuestión que debe resolverse en el ámbito civil.

Ahora bien, el artículo 153 del Reglamento Notarial contempla las rectificaciones de las escrituras públicas recogiendo no solo la posibilidad de la rectificación con la intervención de todos los interesados (último párrafo del artículo) sino también aquella que se realiza por la intervención del propio notario, por propia iniciativa o a instancia de parte, sin la concurrencia de los otorgantes y en este caso por diligencia o por acta.

La calificación que nos ocupa, y así lo ratificamos los aquí exponentes, éramos especialmente conocedores de las circunstancias de la finca objeto de transmisión, tanto de su descripción física, como documental, así como la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, y también en especial el defecto de superficie de la misma, con respecto a la catastral y la expresada en el título fehaciente aportado.

Además, la transmisión se efectuó como cuerpo cierto, y los aquí exponentes, como adquirentes de la finca y en su caso especialmente perjudicados por ese defecto de superficie, hemos consentido expresamente tal extremo y hemos instado a su rectificación.

Asimismo, tanto por la manifestación de los actuales linderos de la finca, por comparecencia mediante diligencias, como de la certificación municipal expedida por el Ayuntamiento de Aliseda, queda suficientemente demostrado, que ni sobre la citada finca, ni sobre las fincas colindantes, conste en los archivos municipales, que se hayan

celebrado negocios jurídicos, o modificaciones hipotecarias sobre aquellas, que impliquen negocios traslativos.

Por lo expresado y acreditado en los documentos reseñados, tanto en la escritura de compraventa, como en las posteriores de complemento y acta autorizadas, queda suficientemente demostrado que se padeció un error involuntario por la falta de incorporación en el título transmisivo, que motivaba la inscripción primera, objeto de inmatriculación, y que la superficie real de la finca, era de seiscientos sesenta y nueve metros y treinta y seis decímetros cuadrados, en lugar de la erróneamente tabulada en la misma.

Y por todo ello,

Solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, admita el presente recurso, y proceda a revocar, en su caso, la nota de calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad número 2, de Cáceres, procediéndose a la rectificación de la descripción de la finca, en su inscripción 1.^a».

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, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006, 13 de junio y 5 de septiembre de 2012, 21 de marzo de 2015, 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 23 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020, 8 de noviembre de 2023 y 29 de enero de 2024.

1. Es objeto del presente expediente decidir si procede la rectificación mediante acta autorizada por el notario al amparo del artículo 153 del Reglamento Notarial de la superficie atribuida a una finca y con la que quedó inmatriculada en el año 2021, constando inscrita además la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma, como operación indispensable para lograr la inscripción de una escritura de segregación y extinción de condominio otorgada con anterioridad, en base a la nueva cabida atribuida a la finca.

La registradora suspende la inscripción solicitada por entender que es precisa la comparecencia o ratificación de todos los que otorgaron el título cuya rectificación se pretende.

Los recurrentes, por su parte, sostienen que el artículo 153 del Reglamento Notarial contempla las rectificaciones de las escrituras públicas recogiendo no sólo la posibilidad de la rectificación con la intervención de todos los interesados, sino también aquélla que se realiza por la intervención del propio notario, por propia iniciativa o a instancia de parte, sin la concurrencia de los otorgantes; que eran conocedores de la inexactitud catastral en cuanto a la superficie de la finca, la cual fue adquirida como cuerpo cierto; que en el acta notarial tramitada de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria los colindantes han sido notificados y no se han opuesto y que con la certificación emitida por el Ayuntamiento de Aliseda queda acreditado que no se han celebrado negocios jurídicos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas debidamente.

2. Es preciso poner de manifiesto las circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente, que son las siguientes:

– La registral 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda se inmatriculó en el año 2021 en virtud de escritura de compraventa otorgada el día 11 de noviembre de 2021 ante el

notario de Montánchez, don Carlos Valero Fernández Reyes, sustituto por imposibilidad física de su compañero, don Andrés María Sánchez Galainena, protocolo número 3.055, con una superficie totalmente coincidente con Catastro a dicha fecha de 969 metros cuadrados, con unos linderos identificados, según resulta de su historial registral. Su referencia catastral es la siguiente: 9168003PD9696N0001LJ. Consta coordinada con Catastro por haberse inscrito la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma.

– En virtud de escritura de segregación y extinción de condominio otorgada el día 29 de agosto de 2023 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, protocolo número 692, se actualiza previamente la descripción de la referida finca, que pasa a la inferior de 669,36 metros cuadrados, sin alteración de sus linderos.

– Se segrega de la referida finca una porción de 333,23 metros cuadrados, quedando un resto de 336,13 metros cuadrados, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación.

– En virtud de acta de notoriedad de rectificación de descripción de fincas otorgada el día 6 de noviembre de 2025 por el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, protocolo número 2.357, se acepta el requerimiento de los promotores del expediente para hacer constar la nueva superficie de la finca, la cual está basada en un error de Catastro y no en la celebración de negocios jurídicos no documentados u operaciones de modificación de entidades hipotecarias, procediéndose a la notificación a los propietarios colindantes.

– Finalmente, en virtud de acta otorgada de conformidad con el artículo 153 del Reglamento Notarial otorgada el día 17 de febrero de 2026 ante el notario de Arroyo de la Luz, don Andrés María Sánchez Galainena, protocolo número 427, se procede a la rectificación de la escritura otorgada por él el día 11 de noviembre de 2021, que sirvió de título inmatriculador de la registral 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda.

3. El artículo 153 del Reglamento Notarial establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales *inter vivos*, podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiere originado o sufrido. Solo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización».

Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 12 de marzo de 1999, 6 de abril de 2006 y 13 de junio de 2012), lo que permite el artículo 153 del Reglamento Notarial es la subsanación de errores materiales, omisiones y defectos de forma padecidos en los instrumentos públicos, pudiendo afectar, incluso, a elementos relevantes del negocio de que se trate, pero sólo cuando pueda comprobarse, con claridad, que se trata de mero error material, por resultar así atendiendo al contexto del documento y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento subsanado.

En tales supuestos la legislación notarial no exige un nuevo consentimiento de los otorgantes, porque se estima que tal rectificación lo único que hace es expresar ahora con exactitud la voluntad que aquellos manifestaron con ocasión del otorgamiento del documento rectificado, sin que sea necesario ese nuevo consentimiento para que el documento rectificador produzca todos los efectos registrales.

Pero es también doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de junio y 5 de septiembre de 2012 y 21 de marzo de 2015), que la posibilidad de rectificación por el notario por sí solo, dado que no concurren las partes interesadas a la rectificación, debe ser interpretada con carácter restrictivo, ya que si bien el notario puede proceder a la subsanación de meros errores materiales que se hayan producido con ocasión de la redacción de la escritura, o que resulten claramente de los antecedentes obrantes en su haber o de lo acontecido en su presencia con ocasión de la firma del instrumento público, lo que no puede hacer en ningún caso es sustituir la

voluntad de los otorgantes. Así pues, esta facultad de rectificación por el notario, sin la concurrencia de los otorgantes o sus causahabientes, ha de ser en todo caso, objeto de interpretación restrictiva.

Así, como declararon las Resoluciones de 11 de junio de 2020 y 29 de enero de 2024, el artículo 153 no habilita al notario para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad, exclusivamente reservadas a las partes por implicar prestación de consentimiento; solo ellas o sus representantes podrán efectuar la rectificación. Por ello, en el presente caso, el notario no puede alterar la descripción que de la finca se hizo en la escritura presentada para lograr la inmatriculación de la misma, amparándose en un pretendido error de la cartografía catastral.

A diferencia del supuesto resuelto por la Resolución de esta Dirección General de 23 de agosto de 2019, de ninguno de los documentos obrantes en el expediente resulta circunstancia fáctica alguna que pongan de manifiesto la existencia de una modificación catastral sobrevenida que, conservando inalterada la delimitación poligonal de la finca, se limite a la mera rectificación del dato alfanumérico relativo a su superficie. Es más, a la vista de la documentación sucesivamente presentada al Registro, la corrección pretendida va más allá de un mero error material, constituyendo una nueva prestación de consentimiento de indudable contenido negocial (cfr. Resolución de 11 de junio de 2020).

Por tanto, el citado precepto en modo alguno habilita para modificar, suplir, presuponer o eliminar declaraciones de voluntad que están exclusivamente reservadas a las partes y que, al implicar verdadera prestación de consentimiento de naturaleza negocial, solo de ellas o de sus representantes pueden proceder.

4. Pero es más, habiéndose inmatriculado la finca con simultánea inscripción de su representación gráfica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, debe traerse a colación la doctrina emanada de la Resolución de este Centro Directivo de 8 de noviembre de 2023, posteriormente reiterada, expresiva de que «una vez inmatriculada una finca de modo coordinado con el Catastro, y por tanto, con una determinada ubicación, delimitación y superficie, ya no es procedente iniciar un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para alterar esa ubicación, delimitación y superficie ya inscritas y pretender sustituirla por otra, pues claramente no se estaría manteniendo la identidad de la finca inmatriculada»; máxime si se tiene en cuenta que la meritada finca linda, al norte, con otra de don T. R. C. y doña A. P. S., cotitulares de la finca a que se refiere la rectificación pretendida, que es precisamente la que se beneficia de la menor cabida atribuida a aquélla.

Por tanto, están plenamente justificadas las dudas de identidad manifestadas por la registradora en su calificación inicial, acerca de la posible existencia de negocios traslativos u operaciones de modificación de entidades hipotecarias no documentadas.

5. Y sin que puedan disiparse tales dudas por el consentimiento de los colindantes prestado en acta notarial de rectificación de descripción otorgado ante el mismo notario autorizante el día 6 de noviembre de 2025, protocolo número 2.357.

En primer lugar, porque la alteración geométrica de la finca ocasionada por virtud de la menor cabida atribuida a la finca no afecta a los que han prestado su consentimiento a la rectificación descriptiva, sino que se hace en beneficio o provecho de una finca perteneciente al cotitular de la registral 6.023, cuya descripción se rectifica.

Y, en segundo lugar, porque tal acta no se ajusta a los requisitos y procedimiento que para su tramitación dispone el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

6. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada.

Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que

sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, dispone que «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».

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015).

Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

7. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

En el presente supuesto, en el acta notarial de rectificación de descripción de fincas no consta haberse remitido el acta de inicio al Registro de la Propiedad para que la registradora libre la certificación prevenida en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, por lo que no pudo advertir acerca de las dudas de identidad en el momento procedimental oportuno.

Y tampoco servirá dicha acta (que el notario erróneamente afirma que se ha tramitado de conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria) para justificar la rectificación del presunto error material cometido en la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador, pues la misma, por implicar un consentimiento negocial y además por el lapso de tiempo transcurrido desde los respectivos otorgamientos, no pudo ser tenida en cuenta, para apreciar la existencia del referido error material, por el notario al tiempo de la redacción de la escritura de compraventa otorgada el día 11 de noviembre de 2021 y que constituyó el título en cuya virtud se verificó la inmatriculación de la registral 6.023 del Ayuntamiento de Aliseda.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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