

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 21738** *Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Astorga, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.*

En el recurso interpuesto por don J. L. C. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende la inscripción de un acta tramitada en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria por advertir dudas fundadas sobre la posibilidad de que con la rectificación pretendida se encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 27 de junio de 2025 ante la notario de Astorga, doña María Antonia Torga Noval, con el número 711 de protocolo, se solicitaba el inicio del expediente notarial de rectificación de descripción regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria respecto de la finca registral número 6.187 del Ayuntamiento de Lucillo que, inmatriculada en el año 2011 con una superficie de suelo de 88 metros cuadrados, pasaba a la superior de 188 metros cuadrados, solicitándose del Registro de la Propiedad la oportuna certificación prevenida en el indicado precepto. Del contenido de la meritada certificación resulta literalmente lo siguiente: «Se advierte que: Consultada la Oficina Virtual del Catastro, resulta que en los antecedentes de la finca se observa una variación de la representación gráfica de la finca en el sentido de que parece que el exceso de cabida se debe a la agrupación de una finca colindante. Debe recordarse la doctrina de la DGRN en relación con los excesos de cabida, pues, según el Centro Directivo, la registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global 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 originariamente registrados; 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 esta 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 (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2005, 1 de julio de 2006, 19 de febrero de 2008 y 2 de febrero de 2010). También en este sentido, la DG en resolución de 31 de mayo de 2022, entendió que el registrador puede rechazar la inscripción de un exceso de cabida si a la vista de las sucesivas alteraciones catastrales experimentadas por la finca, llevan a aquél a presumir que con la nueva configuración de la misma se están encubriendo operaciones de incorporación de parcelas colindantes a la finca inscrita».

Resultaba también de la certificación expedida la siguiente afirmación: «No existen dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya modificación de descripción se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Fue practicada la anotación preventiva prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria el día 11 de noviembre de 2025. En virtud de diligencia librada por la notaria autorizante el día 13 de noviembre de 2025, se hizo constar el recibo de la certificación expedida por la registradora de la Propiedad, incluyendo la advertencia contenida en la misma, antes transcrita. Finalmente, en virtud de diligencia de conclusión, librada el día 27 de enero de 2026, se daba por concluso el expediente, al no haberse recibido alegación alguna sobre el mismo por parte de los interesados dentro del plazo concedido.

II

Presentada el día 23 de febrero de 2026 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Astorga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acta autorizada el 27/06/2025 por la Notario de Astorga doña María Antonia Torga Noval, número 711/2025 de protocolo, presentada con el asiento 543 del Diario 2026, de fecha 23/02/2026.

Hechos:

1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.
2. Se solicita de este Registro que se inscriba la rectificación de la superficie de la finca registral número 6.187 de Lucillo, en virtud de expediente notarial tramitado con arreglo a lo dispuesto en los artículos 201/203 de la Ley Hipotecaria.
3. En la certificación solicitada por la Notaría y expedida por este Registro, con fecha 11 de noviembre de 2025, ya se advirtieron las dudas que existían en relación con dicho expediente, en el sentido de dudar de que se tratase de una simple rectificación de cabida de la finca en cuestión.

Fundamentos de Derecho:

Único. Consultada la Oficina Virtual del Catastro, resulta que en los antecedentes de la finca se observa una variación de la representación gráfica de la finca en el sentido de que parece que el exceso de cabida se debe a la agrupación de una finca colindante. Debe recordarse la doctrina de la DGRN en relación con los excesos de cabida, pues, según el Centro Directivo, la registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; 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 esta 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 (cfr. Resoluciones de 16 de mayo de 2005, 1 de julio de 2006, 19 de febrero de 2008 y 2 de febrero de 2010). También en este sentido, la DG en resolución de 31 de mayo de 2022, entendió que el registrador puede rechazar la inscripción de un exceso de cabida si a la vista de las sucesivas alteraciones catastrales experimentadas por la finca, llevan a aquél a presumir que con la nueva

configuración de la misma se están encubriendo operaciones de incorporación de parcelas colindantes a la finca inscrita.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de existir dudas de que este expediente pudiera encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria (agrupación), según resulta del párrafo segundo del artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Astorga, 20 de abril de 2026. El Registrador de la Propiedad Fdo.: Elena Gacto Legorburo Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Elena Gacto Legorburo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almagro a día veintiuno de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. C. A. interpuso recurso el día 4 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. Que el 22 de abril de 2026 he sido notificado de la negativa de la Ilma. Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga, a proceder a la inscripción del Acta autorizada el 27/06/2025 por la Notario de Astorga doña María Antonia Torga Noval, número 711/2025 de protocolo, presentada con el asiento 543 del Diario 2026, de fecha 23/02/2026 (...)

2. Que entendiendo dicha calificación lesiva para mis intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 y siguientes del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (de aquí en adelante, “la Ley Hipotecaria”), formulo recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes

Hechos y fundamentos

1. Que, habiendo detectado una incorrección entre la realidad física de la finca de mi propiedad con referencia catastral 6672903QG1967S0001RU, con fecha 15/11/2012, solicité a la Gerencia del Catastro de León la corrección de las dimensiones de dicha finca que constaban en dicho Registro, adjuntando el plano real obtenido con las mediciones correctas sobre el terreno y expedido por un arquitecto técnico. Dicha solicitud se presentó con la firma de conformidad del vecino colindante D. N. P. B.) (...)

2. La Gerencia Territorial del Catastro de León emitió acuerdo de alteración de la descripción catastral, con fecha 17/01/2014 (...)

3. A efectos de garantizar la coherencia entre la información catastral y registral de la finca, de modo que el Registro de la Propiedad, al igual que el Catastro, reflejara correctamente la realidad física de la finca, solicité a la Notaria de Astorga doña María Antonia Torga Noval la tramitación de expediente notarial de rectificación descriptiva de la finca registral, en base a lo dispuesto en los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria (“el Expediente”). Cabe aquí mencionar que en el propio Expediente se refleja que, según consta en la Certificación catastral descriptiva y gráfica que se une a la presente, la finca y las edificaciones existentes sobre la misma tienen una antigüedad de más de 100 años, lo que viene a reforzar que la realidad física de la finca no ha sufrido alteraciones durante este tiempo, si bien se produjo una incorrecta medición de la misma que fue recogida “ab initio” en el Catastro y que fue posteriormente trasladada al Registro, lo que no obsta a la necesidad de ajustar las mediciones en ambos organismos a la realidad física de la finca, conocida tanto por quien suscribe este escrito, como por el vecino colindante que firmó de conformidad la solicitud de corrección al Catastro de Astorga.

4. El Expediente se ha tramitado, cumpliendo con todas las formalidades establecidas en los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria, incluyendo la

notificación de la solicitud de rectificación a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes, sin que ninguno de ellos haya mostrado oposición u objeción alguna.

5. No obstante lo anterior, la Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga ha decidido suspender la inscripción solicitada alegando: “existir dudas de que este expediente pudiera encubrir una operación de modificación de entidad hipotecaria (agrupación), según resulta del párrafo segundo del artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria”.

6. Examinada la precitada decisión de la Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga, la misma sólo parece basarse en que: “Consultada la Oficina Virtual del Catastro, resulta que en los antecedentes de la finca se observa una variación de la representación gráfica de la finca en el sentido de que parece que el exceso de cabida se debe a la agrupación de una finca colindante” mencionando que: “la DG en resolución de 31 de mayo de 2022, entendió que el registrador puede rechazar la inscripción de un exceso de cabida si a la vista de las sucesivas alteraciones catastrales experimentadas por la finca, llevan a aquél a presumir que con la nueva configuración de la misma se están encubriendo operaciones de incorporación de parcelas colindantes a la finca inscrita”

7. A este respecto, revisando la resolución de 31/05/2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (“la Dirección General”) esta parte no comparte las conclusiones que ha extraído la Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga, ni entiende que el supuesto de hecho que se analizó en dicha resolución sea aplicable al caso,

8. En este sentido, cabe destacar que la resolución de 31/05/2022 de la Dirección General resolvía el recurso contra la decisión del Registrador relativa a:

- Una finca que había sido objeto de múltiples rectificaciones en el Catastro, lo que no es el caso de la finca que ahora nos ocupa, que ha sido objeto de una única rectificación en el Catastro.

- Además, en la resolución citada, el Registrador: “suspende la inscripción solicitada, sin tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque la georreferenciación catastral aportada solapa con la georreferenciación de otras fincas registrales previamente inscritas”. A este respecto, cabe destacar que, según la propia Certificación emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga, dentro de la tramitación del expediente notarial de rectificación de la finca que aquí nos ocupa, en base a lo dispuesto en el artículo 203. Tercero de la Ley Hipotecaria, esta última expuso que: “No existen dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya modificación de descripción se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas Tampoco se ha indicado, ni en dicha certificación, ni en la decisión de la Registradora que aquí se recurre, que la finca en cuestión se solapara con otras fincas recogidas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro.

9. Teniendo en cuenta lo anterior, no entendemos que estemos ante ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria que puedan fundar la decisión de suspender la inscripción solicitada, ya que con la solicitud de rectificación presentada se pretende ajustar el registro a la realidad física de la finca ya rectificadas en el Catastro, en base a la realidad pacífica de la finca y las construcciones existentes en las fincas, con una antigüedad superior a 100 años, sin que se pretenda encubrir “un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria”. No es factible la existencia de ningún negocio traslativo o modificación de entidad hipotecaria, si la finca que se pretende rectificar no se solapa con ninguna de las fincas colindantes, ni en base a los datos registrales, ni del Catastro, siendo esto imposible, dado que la finca en cuestión se ha mantenido en el mismo estado por más de 100 años.

10. A la vista de todo lo expuesto, la mera referencia en la decisión de la Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga que es objeto de este recurso, a que: “parece que el exceso de cabida se debe a la agrupación de una finca colindante” muestra una

mera "motivación aparente" vacía de auténtico contenido real, ya que no se especifica qué finca colindante es la que se estaría agrupando y qué datos concretos, registrales o catastrales, permiten alcanzar tal conclusión -más allá de la rectificación del Catastro, que se debe a un ajuste a la realidad física y que tampoco supone invasión alguna de ninguna finca colindante.

En consecuencia, la decisión recurrida infringe la reiterada doctrina de la Dirección General, plasmada, entre otras, en sus Resoluciones de 24/07/2025 y 11/04/24. La primera de estas resoluciones establece 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" (...) Una decisión emitida en términos como los expresados en la que es objeto de este recurso no reúne los estándares necesarios de motivación, ni hace referencia a criterio objetivo y razonado alguno, afectando a la capacidad de esta parte de defenderse adecuadamente frente a la misma.

Cabe recordar que el artículo 88.3, en conexión con el artículo 35.1 a), de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas ("la Ley 39/2015") establece la obligación de motivar los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos, siendo indubitado que la decisión recurrida limita mi derecho subjetivo a que sean rectificadas en el Registro de la Propiedad los datos relativos a la finca de mi propiedad para que se ajusten a la realidad física de la misma ya subsanada en el Catastro.

Por ello, no constando concretada cuál sea la porción geográfica de la supuesta invasión de finca o posible doble inmatriculación, ha de revocarse la calificación registral negativa por no resultar suficientemente precisa y producir indefensión al solicitante de la inmatriculación

De todo lo expuesto, cabe concluir que la negativa de la Registradora a la inscripción infringe la doctrina de la DGRN para supuestos como el que nos ocupa, ya que no identifica, siquiera mínimamente, la finca colindante que supuestamente se pretendería agrupar mediante la referida inscripción. En este sentido, el único argumento que parece justificar la decisión de la Registradora es la sospecha de que se estuviera pretendiendo configurar "una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional", siendo tal argumento carente de todo soporte fáctico o jurídico, además de que, por lo expuesto previamente, parece basarse en una mera elucubración -que, por supuesto, niego- ausente de toda correlación con la buena fe que ha guiado mis acciones en pro de una rectificación que, efectivamente, responde a la realidad catastral de la finca.

Por lo expuesto,

Al Registro de la Propiedad de Astorga para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que acompaño, se sirva admitir todo ello y, teniendo por presentado recurso gubernativo contra la nota de calificación emitida el 20 de abril de 2026 por la Ilma. Sra. Registradora de la Propiedad de Astorga, por la que se suspende la inscripción del Acta autorizada el 27/06/2025 por la Notario de Astorga doña María Antonia Torga Noval, número 711/2025 de protocolo, presentada con el asiento 543 del Diario 2026, de fecha 23/02/2026, se remita el mismo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para que, en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución por la que acuerde revocar la nota de calificación suspensiva emitida por la Registradora y ordene la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca registral número 6.187 de Lucillo, con referencia catastral 6672903QG1967S0001RU. en virtud del Acta autorizada antes referenciada».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 201 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 1 de agosto y 8 de noviembre de 2018 y 26 de junio y 4 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de julio de 2021 y 28 de febrero, 30 marzo, 25 de mayo, 4 y 8 de julio y 8 de noviembre de 2023.

1. Constituye el objeto de este recurso determinar si procede la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial tramitado conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

La registradora suspende la inscripción solicitada por advertir dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidades hipotecarias, en base a consulta de antecedentes catastrales obrantes en la Sede Electrónica de Catastro, de los que resulta una variación de la representación gráfica de la finca en el sentido de que parece que el exceso de cabida se debe a la agrupación de una finca colindante, lo que fue advertido en el momento de expedir la certificación de dominio y cargas de conformidad a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene, en síntesis, que la rectificación pretendida se basa en la previa tramitación de un expediente de alteración catastral, para ajustar la superficie de su parcela catastral a la realidad física; que las edificaciones existentes en la citada finca tienen una antigüedad superior a 100 años, lo que viene a reforzar que la finca no ha sufrido alteraciones durante ese tiempo, tramitándose el expediente notarial de rectificación de descripción por una incorrecta medición de la finca «ab initio» en el Catastro y posteriormente trasladada al Registro en su inmatriculación; que durante la tramitación del expediente ningún colindante se ha opuesto; que la cita de la Resolución de 31 de mayo de 2022 no es extrapolable, a su entender, al caso que nos ocupa, pues en aquélla concurría la existencia de sucesivas alteraciones en los antecedentes catastrales y aquí sólo una, existiendo además en el caso resuelto un solape de la representación gráfica propuesta con otra previamente inscrita, lo que no concurre en el presente supuesto; señala, finalmente, que la calificación de la registradora no está suficientemente motivada, pues no queda concretada cuál sea la porción geográfica de la supuesta invasión o posible doble inmatriculación.

2. Son circunstancias relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– la registral 6.187 del Ayuntamiento de Lucillo se inmatriculó en el año 2011, con una superficie de suelo, totalmente coincidente con la consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica entonces incorporada al título de la parcela 6672903QG1967S00001RU, de 88 metros cuadrados y una superficie construida de 69 metros cuadrados, de los que 32 metros cuadrados corresponden a un almacén en planta baja y 37 metros cuadrados a otro almacén en planta baja, siendo sus linderos los siguientes: derecha, don N. P. B.; izquierda, don F. A. L.; fondo, calleja, y frente, calle de su situación y don F. A. L.

– en virtud del expediente notarial de rectificación de descripción, tramitado en virtud de lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, se pretende la constancia registral de la nueva descripción de la finca: «Finca urbana: sita en el pueblo de Molinaferrera, Ayuntamiento de Lucillo (León), en la calle (...) Tiene una superficie gráfica de la parcela de ciento ochenta metros cuadrados (180 m²), y una superficie total construida de doscientos nueve metros cuadrados (209 m²), distribuidos en dos edificaciones; una de ellas, de una sola planta, destinada a almacén, con una superficie construida de noventa y tres metros cuadrados (93 m²), y la otra, de dos plantas, destinada a vivienda, con una superficie total construida de ciento dieciséis metros

cuadrados (116 m²), correspondiendo cincuenta y ocho metros cuadrados (58 m²) a la superficie construida de cada una de las plantas.

Ocupa lo edificado sobre el solar, una superficie de ciento cincuenta y un metros cuadrados (151 m²), y el resto, no ocupado, es decir, veintinueve metros cuadrados (29 m²), se destinan a patio.

Linda: Frente, calle de su situación y N. P. B.; Derecha entrando, con la misma finca de N. P. B., D. C. R. y finca con referencia catastral 6672920QG1967S0001AU de titular no conocido; Izquierda, con F. A. L.; y Fondo, con callejón y la misma, ya citada, con referencia catastral 6672920QG1967S0001AU de titular no conocido», según resulta de la anotación preventiva letra A, causada en virtud del acta reseñada en los hechos de esta resolución.

3. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel expediente en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida *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; 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 o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. 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 de la Ley Hipotecaria, 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.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

5. Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Como ya ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, entre otras, en la Resolución de 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada debe referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es presupuesto para la tramitación de los expedientes de rectificación de superficie, y ello es objeto de calificación por el registrador.

En el presente caso, las dudas de identidad que expone la registradora se fundamentan, esencialmente, en la circunstancia de existir una alteración en la cartografía catastral, que provoca una alteración en la geometría de la finca que conlleva, como consecuencia, un aumento de su superficie, que de una superficie inscrita de 88 metros cuadrados pasa a la superior de 180 metros cuadrados; dudas que fueron puestas de manifiesto en el momento de expedirse la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, momento procedimental oportuno para poner de manifiesto las referidas dudas de identidad, como se señaló en las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de diciembre de 2016 o 30 de julio de 2021, entre otras, evitando de este modo a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016) y facilitando, así, la realización de cuantas diligencias, pruebas y averiguaciones fueran necesarias durante la tramitación del expediente para conseguir despejar las dudas de identidad planteadas por el registrador.

6. El recurrente, en su escrito, señala que la rectificación pretendida tiene por objeto adecuar la descripción registral de la finca a la realidad física, lo que ha sido plasmado previamente en un expediente de alteración catastral tramitado de modo favorable ante la correspondiente Gerencia Regional de Catastro.

A este respecto, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley

del Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral, máxime cuando conforme a los indicados criterios de correspondencia señalados en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a que se ha hecho referencia, no cabría la incorporación de la citada referencia catastral a la finca, no logrando con ello los señalados efectos de localización de la finca en la cartografía catastral.

7. A mayor abundamiento, la finca fue objeto de inmatriculación en el año 2011 y, por tanto, de modo totalmente coincidente con Catastro, de modo que, como resulta de la Resolución de 8 de noviembre de 2023, con criterio reiterado en otras posteriores, 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 (o del artículo 201) 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.

8. Según resulta de la Resolución de 4 de diciembre de 2019 está debidamente fundamentada la calificación negativa que concluye en no acceder a la inscripción de una rectificación de descripción de fincas en virtud del expediente tramitado de conformidad con el artículo 201 de la Ley Hipotecaria al estar basadas las dudas de identidad en las alteraciones físicas que resultan de la consulta de antecedentes catastrales en la Sede Electrónica de Catastro, que conducen a estimar, según se expone en la calificación, que suponen un elemento indiciario de que el incremento superficial se hace a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar el folio registral a la citada superficie, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria.

Y sin que la ausencia de oposición de los titulares de fincas colindantes excluye la indefensión o perjuicio a los mismos; ello no determina la inexistencia de posibles negocios jurídicos o adiciones de terreno no documentadas, como dijo la Resolución de 26 de junio de 2019.

9. No altera las conclusiones anteriores el hecho de que en la certificación expedida por la registradora conste la siguiente expresión: «No existen dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya modificación de descripción se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas». Y ello, porque, como dice el recurrente, no se produce ningún solape o invasión de finca colindante con la inscripción pretendida, sino que lo que advierte la registradora y señala como defecto impeditivo de la inscripción es la posible existencia de la celebración de operaciones de modificación de entidades hipotecarias puestas de manifiesto a través de la consulta de los antecedentes catastrales, sin necesidad de que el intento de aplicar el folio registral de la finca objeto del expediente a una superficie colindante adicional deba implicar, necesariamente, que conste inscrita en el Registro la citada porción, pues lo que en el fondo se concluye es que la representación gráfica aportada no se corresponde con la misma porción de territorio que la finca registral, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos.

10. Por todo ello, en el caso de este recurso, debe entenderse debidamente motivada la calificación de la registradora, pues las dudas de identidad se encuentran adecuadamente motivadas, habiéndose inmatriculado la finca en el año 2011 de modo totalmente coincidente con Catastro; y ello, pese a la conclusión por la notario del expediente, pues siempre será preceptiva la calificación registral de lo actuado, conforme

al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1 (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2018) y sin que el hecho de no haberse formulado oposición por los colindantes pueda enervar las dudas de identidad manifestadas en la calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 25 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.