

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22029 *Resolución de 18 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Granadilla de Abona, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de finca en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no existir coincidencia entre la descripción consignada en el título y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso de la Fuente Sancho, Notario de San Cristóbal de La Laguna, contra la nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad de Granadilla de Abona, don Ignacio de la Fuente Guitart, emitida con ocasión de la solicitud de inmatriculación de finca en virtud de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por no existir coincidencia entre la descripción consignada en el título y la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

Hechos

I

Mediante escritura pública de compraventa otorgada el día 19 de junio de 2024 ante el Notario de San Cristóbal de La Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, con el número 2.024 de protocolo, acompañada de escritura de herencia autorizada por el mismo Notario el mismo día que la anterior, con el número 2.023 de protocolo, que fue presentada el día 26 de julio de 2024 en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, causando el asiento de presentación número 1.174 del Diario 2024, se solicitaba la inmatriculación de una finca en parte rústica y en parte urbana, sita en el término municipal de Villa de Arico, con una extensión superficial de 663 metros cuadrados y los siguientes linderos: «al Norte, con terrenos de don A. D.; al Sur, con terrenos de herederos de don F. C. G.; al Este, con callejón (...); y, al Oeste, con terrenos de don J. A.». Se correspondía con las referencias catastrales 2862011CS5126S0000QR y 2862011CS5126S0001WT. Por no ser coincidente la descripción de la finca contenida en el título con la que constaba en ambas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, el día 17 de septiembre de 2024 fue emitida calificación negativa, suspendiendo la práctica de la inmatriculación solicitada.

II

Presentadas nuevamente el día 18 de febrero de 2026 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, causando el asiento de presentación número 1.206 del Diario 2026, acompañadas de escritura de rectificación otorgada ante el mismo Notario el día 17 de diciembre de 2025, con el número 3.495 de protocolo, en la que se procedía a la rectificación de la descripción de la finca, precisando su mayor superficie urbana, incorporando la dirección y número de policía y ajustando sus linderos, de tal modo que éstos pasaban a ser los siguientes: «al Norte, con parcela catastral número 2862012CS5126S0000PR, de titularidad desconocida; al Sur, en parte con parcela catastral número 2862010CS5126S0000GR, propiedad de J. C. B. M., en otra parte con parcela catastral número 38005A008000290000ST, propiedad de doña R. M. C. D., y en otra parte con parcela catastral número 38005A008000280000SL,

propiedad de doña F. M. A.; al Este, con calle (...); y al Oeste, en parte con parcela catastral número 2862012CS5126S0000PR, de titularidad desconocida, y en otra parte con parcela catastral número 38005A008000270000SP, propiedad de don J. J. A. D.», fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Realizada la calificación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98/99/100 del Reglamento para su ejecución, del referido documento autorizado por Alfonso de la Fuente Sancho, Notario/a de La Laguna, el día 19/06/2024, bajo el número 2024/2024 de su protocolo, el cual fue presentado para la liquidación del Impuesto con fecha 18 de Julio de 2.024, acompañado de escritura de herencia, autorizada por el mismo Notario, el día 19/06/2024, bajo el número 2024/2023 de su protocolo; y calificado junto con copia electrónica de escritura de rectificación, autorizada por el mismo Notario, el día diecisiete de diciembre de dos mil veinticinco, número 3.495 de protocolo el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por apreciar los hechos a los que son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho:

Hechos:

No es coincidente la descripción de la finca que consta en la escritura de rectificación citada, y cuya inmatriculación se pretende, con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a dicho título.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.—El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.—Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.—Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.—En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca.—Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.—”.

Teniendo en cuenta la naturaleza subsanable del defecto indicado se suspende la inscripción solicitada y no se toma anotación preventiva por no haberlo solicitado el presentante del documento (artículo 65 LH).

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ignacio de la Fuente Guitart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso de la Fuente Sancho, Notario de San Cristóbal de La Laguna, interpuso recurso el día 14 de abril de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Ambas escrituras tienen por objeto la inmatriculación de una finca por doble título conforme a lo dispuesto en el artículo 205 LH.

El registrador califica en defecto dichas escrituras pues dice escuetamente en su nota de calificación que “no es coincidente la descripción de la finca que consta en la escritura de rectificación citada y cuya inmatriculación se pretende con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a dicho título”.

Hay que aclarar que la escritura rectificatoria de la descripción de la finca se otorgó porque en una primera calificación así lo exigió el citado Registrador en su nota de calificación, y la rectificación consistió básicamente en actualizar los linderos del título a inmatricular conforme a Catastro, pues los del título a inmatricular eran los que constaban en el título inicial, aunque dicha actualización no lo exija ninguna normativa registral o hipotecaria.

Disconforme con dicha calificación interpongo recurso gubernativo en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho

Único. La calificación carece absolutamente de motivación, pues es tan extremadamente escueta que no se alcanza a entender dónde está el defecto, ya que del contraste entre la descripción y cabida de la finca en la escritura y la descripción y medida en el Catastro resulta que la finca es plenamente coincidente y hay identidad con la parcela catastral, pues su superficie es de 663 metros cuadrados en ambas. Incluso hay coincidencia de titularidad en el Catastro, aunque no sea necesario para la inmatriculación,

En definitiva, que se cumplen los requisitos de doble título y coincidencia de su descripción con el Catastro, que exige el artículo 205 LH.

Por lo expuesto, solicito:

Que se revoque la calificación del registrador por no ser ajustada a Derecho y se le ordene la inmatriculación de dicha finca, como ha sido su obligación desde la presentación inicial hace ya casi dos años».

IV

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2001, 18 de junio de 2002, 5 de octubre de 2004, 23 de julio, 12 de septiembre y 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 29 de febrero de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio, 5 de agosto y 15 de diciembre de 2014, 19 de febrero y 15 de junio de 2015, 21 de abril de 2016, 3 de abril de 2017, 2 de agosto y 14 de noviembre de 2018 y 8 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 5 de abril y 12 de septiembre de 2022, 11 de julio de 2023 y 1 de octubre y 13 y 29 de noviembre de 2024.

1. Mediante escritura de compraventa, acompañada de escritura de adjudicación de herencia, como título previo, se solicita la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Granadilla de Abona, en virtud de lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El Registrador suspende la inscripción solicitada porque la descripción de la finca en el título inmatriculador, después de rectificarse la misma en virtud de escritura de rectificación, no coincide con la obrante en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título.

El Notario recurrente alega, en su escrito, que la calificación carece absolutamente de motivación, por ser extremadamente escueta, no alcanzando a entender el defecto señalado, pues, a su juicio, existe plena coincidencia en la descripción de la finca entre la consignada en el título y la que resulta de Catastro, entendiéndose cumplidos los requisitos que para lograr la inmatriculación vienen exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria enumera todos los procedimientos o expedientes para lograr la concordancia del Registro con la realidad física y jurídica extrarregistral, entre los que se encuentran el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (artículo 198.1.º) y el de la inmatriculación de las fincas no inscritas a favor de persona alguna (artículo 198.5.º), la cual puede lograrse de diversas formas, como la del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Dicho esto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 13 y 29 de noviembre de 2024 (*vid.*, por todas), si la calificación registral es ajustada a Derecho.

En el presente caso, solicitándose la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debe aplicarse lo dispuesto en el mismo. En su primer párrafo dispone: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Por tanto, debemos diferenciar dos operaciones distintas.

3. La primera operación es la del juicio registral de correspondencia entre la descripción de la finca en ambos títulos, que corresponde al Registrador. Así lo entendieron las Resoluciones de 14 de noviembre de 2018 y 12 de septiembre de 2022. Esta última declaró que el hecho de que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permita la inmatriculación cuando «a juicio» del Registrador exista identidad significa que no cabe exigir una identidad plena y absoluta, pues de ser así no se precisaría juicio alguno por parte del Registrador, sino que basta con una identidad razonable. Ello es lógico, puesto que el título previo puede ser de fecha muy anterior a aquella en la que se solicita la inmatriculación, por lo que podemos encontrarnos con una descripción desactualizada, que requiere de la labor registral para establecer esa correspondencia.

La segunda operación registral es la de calificar la coincidencia entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora al título inmatriculador, la cual ha de producirse «en todo caso», como literalmente dispone el artículo citado. Y es esta coincidencia la que entiende el Registrador que no se cumple en el título inmatriculador calificado. Efectivamente, se solicita la inmatriculación de una finca en la que el Registrador no aprecia esta coincidencia en cuanto a los linderos de la finca.

4. Estando el defecto alegado por el Registrador en esa segunda operación, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 8 de noviembre de 2019, si el Registrador rechaza la inmatriculación por falta de identidad entre la finca descrita en el título inmatriculador y en el Catastro, ha de razonar adecuadamente su criterio, detallando los extremos concretos en que aprecia la falta de identidad. El Registrador no razona esa falta de identidad al declarar en la nota de calificación: «No es coincidente la descripción de la finca que consta en la escritura de rectificación citada, y cuya inmatriculación se pretende, con la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a dicho título».

No detalla el Registrador en qué extremos concretos aprecia esa falta de identidad, lo cual ya sería omisión suficiente para que la nota de calificación mereciera su revocación en vía de recurso, pues, a este respecto, este Centro Directivo ha señalado reiteradamente que (*vid.*, por ejemplo, en sus 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 de 2015, 21 de abril de 2016 y otras muchas posteriores), que cuando por parte del Registrador se formule un juicio de identidad tal juicio no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

5. Es en el informe donde el Registrador señala en qué consiste esa discrepancia, refiriéndola a la omisión de un lindero por el este y parcialmente por el sur con la parcela catastral 2961101CS5126S0001XT, cuyo titular es doña L. S. D. S., y por el norte con la parcela catastral 2862008CS5126S0001WT, cuyo titular es doña O. H. M. Ninguno de dichos linderos figuran consignados en la descripción de la finca en el título (si bien, respecto del último manifiesta el Registrador dudas de colindancia, pues aparentemente sólo comporten como lindero un vértice).

Como ha afirmado en reiteradas ocasiones esta Dirección General (*cfr.* artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 3 de abril de 2017, 11 de julio de 2023 y 1 de octubre de 2024), el momento procedimental, único e idóneo, en el que el Registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de suspender o denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues dicho trámite en modo alguno puede ser utilizado para añadir nuevos defectos, ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del Registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción.

6. No obstante lo anterior, procede valorar si en casos como el presente, en que la falta de identidad entre la descripción contenida en el título y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al mismo viene determinada por la omisión de algún lindero, ello debe determinar una calificación negativa de la solicitud de inscripción.

Resultando dudosa la colindancia de la finca objeto de inmatriculación con aquella con referencia catastral 2862008CS5126S0001WT, la cuestión se plantea por la omisión, en la descripción literaria que de la finca se hace en el título de la colindancia por el este y en una pequeña porción por el sur con la parcela con referencia catastral 2961101CS51260001XT.

El artículo 53, apartado siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre (hoy derogado), exigía para toda inmatriculación que se aportase, junto al título inmatriculador,

«certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

Tras la derogación de dicha norma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado al artículo 203 de la Ley Hipotecaria que regula el nuevo expediente notarial para la inmatriculación y también a la inmatriculación por doble título traslativo prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada.

Como ha dicho anteriormente esta Dirección General, la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la Resolución de 5 de octubre de 2004, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de cuál sea la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio al que se acuda.

Ahora bien, en cuanto a la relevancia de la coincidencia en cuanto a los linderos, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General relativa a que «una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geométricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma» (Resoluciones de 15 de diciembre de 2014 y 15 de junio de 2015).

Actualmente en toda inmatriculación es obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Esta representación gráfica determina la indubitadamente la ubicación y delimitación geográfica de la finca y, por tanto, sus linderos.

Conforme al artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. En el presente caso, efectivamente se produce la omisión de la identificación de un lindero en la descripción que de la finca se hace en el título, no reuniendo el título la expresión íntegra de las circunstancias esenciales que debe reunir el asiento de inscripción, conforme a los citados artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; a lo anterior cabe añadir que, tratándose de un supuesto de inscripción obligatoria de base gráfica, el Registrador deberá notificar el hecho de haberse practicado la misma a los colindantes inscritos (*cfr.* Resolución de 2 de agosto de 2018), que no pueden ser otros que los consignados en la descripción literaria de la finca.

Así se concluye de lo dispuesto en el propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando señala en su última párrafo que «en caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados (...)».

La identificación de los colindantes catastrales resultará de los consignados como tales en la propia certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título; sin embargo, no sucederá lo mismo respecto de los colindantes registrales, respecto de los cuáles el Registrador deberá comprobar su identidad, siendo relevante a estos efectos la perfecta determinación de los mismos en el título inmatriculador, pues no tiene por qué coincidir la identidad del que aparezca como tal en Catastro al que conste en los asientos registrales.

10. Ahora bien, esta Dirección General ha declarado que puede, y debe, el Registrador actuar de oficio cuando los defectos por él apreciados puedan ser subsanados mediante simples operaciones matemáticas o mediante una interpretación lógica y sistemática del resto del documento calificado, atendidas las reglas del sano juicio y la escasa entidad de la falta (*cfr.* Resoluciones de 19 de junio de 1990, 25 de junio y 21 de noviembre de 2001, 18 de junio de 2002 y 23 de julio y 12 de septiembre de 2005), solución que es perfectamente aplicable al supuesto de hecho objeto de este expediente, pues la identificación del lindero omitido resulta expresamente de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, de donde el Registrador podrá extraer los datos y completar la descripción de la finca.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

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