

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22055 *Resolución de 9 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de La Roda, a rectificar la descripción literaria de una finca, solicitada en base a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas de identidad de que con la inscripción pretendida se encubran operaciones de modificación de entidades hipotecarias u otros negocios jurídicos no documentados.*

En el recurso interpuesto por don F. J. M. M., abogado, en nombre y representación de doña M. T. S. S., contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Roda, don Fernando Restituto Ruiz, a rectificar la descripción literaria de una finca, solicitada en base a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por albergar dudas de identidad de que con la inscripción pretendida se encubran operaciones de modificación de entidades hipotecarias u otros negocios jurídicos no documentados.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 15 de noviembre de 2024 ante la notaria de Albacete, doña Marta Garrido Navarro, con el número 1.959 de protocolo, se formalizó la transmisión por título de compraventa de la finca registral número 20.876 del Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha, descrita como «Rústica.–Tierra, cereal de secano, en el paraje (...), término municipal de Tarazona de La Mancha (Albacete). Tiene una superficie de terreno de veinticinco áreas, noventa y dos centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, Camino (...) y B. G. R.; Sur, los solares segregados; Este, Camino (...); y Oeste, B. G. R.». Se manifestaba en el título que, actualmente, la finca descrita estaba formada por dos parcelas discontinuas y desiguales, una urbana y otra rústica, identificadas como las parcelas con referencia catastral 4863911WJ9446S0001MG y 02073A043001510000WA, respectivamente, incorporándose al título las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de La Roda el día 20 de noviembre de 2024, causando el asiento de presentación número 1.174 del Diario 2024, inscribiéndose la compraventa formalizada y suspendiéndose la actualización de descripción de la citada finca. Posteriormente, el día 17 de junio de 2025, el referido título fue nuevamente presentado, acompañada de acta de manifestaciones otorgada ante el notario de Pedro Muñoz, don Pedro José García Marco, con el número 625 de protocolo, causando el asiento de presentación número 998 del Diario 2025, suspendiéndose, de nuevo, la actualización de descripción consignada en el título. Finalmente, el referido documento, junto con el acta de manifestaciones aludida, fue objeto de nueva presentación el día 17 de marzo de 2026,

causando el asiento de presentación número 529 del Diario 2026, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada nuevamente en este Registro el día 17 de Marzo del 2025 la precedente escritura pública otorgada el 15 de noviembre del 2024 ante el Notario de Albacete, Doña Marta Garrido Navarro con el número 1.959 de protocolo, que dio lugar al asiento de presentación número 529 del Diario 2026, acompañada de Acta de Manifestaciones otorgada el 23 de mayo del 2025, ante el Notario de Pedro Muñoz, Don Pedro José García Marco, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

1. En la escritura citada la mercantil “Pavimentos Moraga Scoop CLM”, representada por el administrador concursal Don D. G. M., vende a Doña M. T. S. S. una tierra en Tarazona de La Mancha, en el paraje (...), finca registral 20.876.

2. Dicha escritura fue presentada en este Registro el día 20 de noviembre del 2024 bajo el asiento 1174/2024, que motivó la inscripción 6.^a de la citada finca registral de fecha siete de enero del dos mil veinticinco, por la que se inscribe a favor de Doña M. T. S. S., para su sociedad de gananciales, si bien dicha inscripción se practicó conforme a la descripción que de la finca consta en el Registro de la Propiedad, suspendiéndose la actualización en la descripción de la citada finca registral por existir dudas, en cuanto a que según el Registro la finca aparece inscrita como una finca rústica de 2.592,75 metros cuadrados mientras que en el título y según manifiestan los comparecientes, está formada por dos parcelas discontinuas y desiguales, una rústica que se corresponde con la parcela catastral 02073A043001510000WA y otra urbana, que se corresponde con la parcela catastral 4863911WJ9446S0001MG.

3. El día 17 de junio del 2025, bajo el asiento 998 del diario 2025, se presenta nuevamente en este Registro de la Propiedad la citada escritura acompañada del Acta de Manifestaciones otorgada el 23 de mayo del 2025, ante el Notario de Pedro Muñoz, Don Pedro José García Marco, que motivó una nueva calificación en fecha 14 de julio del 2025, en los siguientes términos: “....se suspende la actualización de la descripción de la finca registral 20.876 de Tarazona de La Mancha, por existir dudas de identidad de la finca, en cuanto a que según el Registro la finca aparece inscrita como una finca rústica de 2.592,75 metros cuadrados mientras que en el título y según manifiestan los comparecientes, está formada por dos parcelas discontinuas y desiguales, una rústica de 1.451 metros cuadrados que se corresponde con la parcela catastral 02073A043001510000WA y otra urbana de 956 metros cuadrados, que se corresponde con la parcela catastral 4863911WJ9446S0001MG, conforme a lo dispuesto en los Artículos 9 y 201 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y 45 y ss. de la Ley del Catastro.”

4. Por último, el día 17 de marzo del 2026, bajo el asiento 529 del diario 2026, se presenta nuevamente este Registro de la Propiedad la citada escritura acompañada del Acta de Manifestaciones otorgada el 23 de mayo del 2025, ante el Notario de Pedro Muñoz, Don Pedro José García Marco, mediante la que solicita la rectificación de la descripción de la finca 20.876 de Tarazona de La Mancha, conforme al artículo 201.3 Ley Hipotecaria, puesto que tras la segregación solemnizada en la escritura autorizada por el Notario de Tarazona de La Mancha Don Francisco Antonio Jiménez Candela el 3 de junio del 2003, la finca queda formada por dos porciones de terreno discontinuas.

5. Se suspende la rectificación solicitada en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria viene a señalar “Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral

descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita", si bien, se cita también expresamente: "En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie".

Según el Registro la finca aparece inscrita como una finca rústica de 2.592,75 metros cuadrados situada en Tarazona de La Mancha, en el paraje (...), con dos linderos fijos, al Norte y al Este, con el camino (...), si bien, en el título presentado y en el Acta de Manifestaciones los comparecientes la describen como una finca formada por dos parcelas discontinuas y desiguales, en Tarazona de la Mancha, una rústica de 1.451 metros cuadrados en el paraje (...) con un lindero fijo, por el Este, con el camino y que se corresponde con la parcela catastral 02073A043001510000WA y otra urbana en (...) con una extensión de 956 metros cuadrados, y que tiene como lindero fijo, el Sur, con la referida correspondiendo con la parcela catastral 4863911WJ9446S0001MG.

En este caso, existen dudas fundadas de identidad, puesto que en ninguna de las inscripciones previas que constan en el Registro aparece la finca registral 20.876 de Tarazona de La Mancha descrita como una finca discontinua. De igual forma no existe coincidencia de los linderos fijos de la finca inscrita con los que se describen en el Acta de Manifestaciones, existiendo la posibilidad de que la rectificación solicitada encubra una posible segregación o una inmatriculación, conforme a lo dispuesto en los Artículos 9 y 201 de la Ley Hipotecaria, y 45 y ss. de la Ley del Catastro.

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

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fernando Restituto Ruiz registrador/a titular de Registro de La Roda a día treinta y uno de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. M. M., abogado, en nombre y representación de doña M. T. S. S., interpuso recurso el día 13 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que el día 15 de Noviembre de 2024 se otorgó en Albacete escritura de compraventa bajo el número 1.959 del protocolo, ante la fe de la Notario Dña. Marta Garrido Navarro, sobre la finca registral 20.876 de Tarazona de la Mancha (Albacete), a favor de Dña. M. T. S. S., con carácter ganancial.

Segundo. Que el día 23 de Mayo de 2025 se otorgó acta de manifestaciones bajo el número 625 del protocolo del Notario D. Pedro José García Marco, mediante la cual se aclaraba la configuración de la finca resto adquirida n.º 20.876 de Tarazona de la Mancha (Albacete), en la que se incluía certificado del Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha de 1 de Diciembre de 2021 mediante el cual, dicha entidad reconocía la innecesariedad de la obtención de licencia de segregación de dicha finca resto y el reconocimiento de que las referencias catastrales 02073A043001510000WA y 4863911WJ9446S0001MG forman parte de la citada registral.

Tercero. Que previa liquidación del impuesto oportuno de ambos títulos e inscripción del primero, se presentan el 17 de Junio de 2025 los citados ante el Registro de la Propiedad de La Roda, solicitando la rectificación y adecuación de la superficie y descripción registral a la realidad física de la finca, conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, teniendo en cuenta la cabal identificación catastral que en la propia inscripción de la finca consta tras la inscripción de la compraventa de 15 de Noviembre de 2024 (inscripción 6.ª).

Cuarto. Que pasado el tiempo sin haber obtenido una contestación fehaciente a nuestra presentación, en fecha 17 de Marzo de 2026 se acude personalmente al Registro de la Propiedad de La Roda y se nos informa que dicha presentación se despachó y se calificó negativamente en fecha 14 de Julio de 2025, hecho que impedía a esta parte ejercitar los recursos impugnatorios correspondientes frente a la misma, por lo que a la vista de la misma, se procedió a presentar nuevamente ambos títulos a fin de una calificación del documento y así habilitar la vía impugnatoria para el caso de obtener una calificación negativa (...)

Quinto. Que el día 31 de Marzo de 2026 se emite por parte del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad nota de calificación, notificada a esta parte el día 15 de Abril pasado, mediante la cual se acuerda no proceder al despacho del documento presentado por el siguiente motivo:

[reproducción parcial de la nota de calificación]

Sexto. Que entendiendo esta parte que dicha nota de calificación no es ajustada a derecho y perjudica sus derechos legítimos, dicho sea en estrictos términos de defensa, mediante el presente escrito y conforme al artículo 66 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, se viene a interponer recurso gubernativo contra la Nota de Calificación de fecha 31 de Marzo de 2026 emitida por el Registrador de la Propiedad de la Roda, todo ello en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Identidad entra la finca resto n.º 20.876 de Tarazona de La Mancha (Albacete) y la realidad física descrita en los títulos de compraventa y acta de manifestaciones presentados ante el Registro de la Propiedad.

Efectivamente, en la Nota de calificación recurrida, el Sr. Registrador realiza una mención genérica legal a los artículos 9 y 201 de Ley Hipotecaria y al artículo 45 y siguientes de la Ley del Catastro, sirviendo como antecedente a dichos preceptos legales, la existencia de dudas fundadas de identidad puesto que en las inscripciones previas de la finca no aparece descrita como discontinua, así como a la falta de coincidencia de los linderos fijos de la finca inscrita con los que se describen el acta de manifestaciones presentada, sospechando que pudiera encubrir la solicitud una segregación o una inmatriculación, todo ello, se presenta como motivación, fundamento y apoyo a la negativa de proceder a acceder a lo solicitado.

Pues bien, nada tendría que objetar esta parte sobre dicho juicio de identidad que ha realizado el órgano de calificación si los antecedentes para realizar el mismo hubieran sido considerados en su totalidad, analizando en consecuencia incluso, posibles inconsistencias existentes en el folio registral de la finca n.º 20.876 de Tarazona de la Mancha (Albacete), así como las exigencias prescritas por el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria para la formulación de aquel.

Por lo tanto, y para una mayor claridad expositiva, iremos desgranando paso a paso los citados antecedentes de la finca registral objeto de este recurso y las distintas operaciones hipotecarias que ha sufrido la misma en cuanto a su descripción a fin de acreditar la identidad con la alegada en nuestra solicitud de inscripción.

I. Antecedentes finca n.º 20.876 Tarazona de La Mancha.

1.º) 2 de Septiembre de 2.002 (CV)

La mercantil "Pavimentos Moraga, scl adquiere la finca 20.876 a D. A. M. P. y Dña. M. A. L. B. mediante escritura de compraventa otorgada en Tarazona de la Mancha (Albacete) el día 2 de Septiembre de 2002 ante el notario D. Francisco-Antonio Jiménez Candela, con número 524 de su protocolo.

A) Descripción de la finca en Registro de la Propiedad tras la inscripción:

Rústica de secano en Tarazona de la Mancha, partida (...).

Ocupa una superficie de terreno de cincuenta y siete áreas, ochenta y cinco centiáreas.

Linda: Norte, Camino (...) y B. G. R., Sur, Carretera (...), Este, Camino (...), Oeste, B. G. R.

Sin constancia de referencia catastral (...).

2.º) 3 de Junio de 2.003 (Segregaciones).

La mercantil "Pavimentos Moraga, scl otorga escritura de segregación, descripción de resto y declaración de obra nueva terminada en Tarazona de la Mancha (Albacete) el día 3 de Junio de 2003 ante el notario D. Francisco- Antonio Jiménez Candela, con número 648 de su protocolo.

A) Descripción de la finca segregada (antes de don) n.º 27.076 en Registro de la Propiedad tras la inscripción:

Urbana.-Solar situado en el paraje (...), en la carretera (...), término municipal de Tarazona de la Mancha (Albacete).

Mide mil trescientos cincuenta y un metros con trece decímetros cuadrados.

Linda: Norte, Resto de finca matriz, Sur, Carretera (...), Este, Camino (...), Oeste, solar que se segrega a continuación.

B) Descripción de la finca segregada (antes de don) n.º 27.077 en Registro de la Propiedad tras la inscripción:

Urbana.-Solar situado en el paraje (...), en la carretera (...), término municipal de Tarazona de la Mancha (Albacete).

Mide mil ochocientos cuarenta y un metros con doce decímetros cuadrados.

Linda: Norte, Resto de finca matriz, Sur, Carretera (...), Este, solar anteriormente segregado, Oeste, B. G. R.

C) Descripción de la finca resto n.º 20.876 en Registro de la Propiedad tras la inscripción:

Rústica.-Secano cereal situada en Tarazona de la Mancha en paraje (...) con una superficie de terreno de veinticinco áreas, noventa y dos centiáreas siete mil quinientos centímetros cuadrados.

Linderos: Norte, Camino (...) y B. G. R., Sur, Los solares segregados, Este, Camino (...), Oeste, B. G. R. Sin constancia de referencia catastral (...)

3.º) 15 de Noviembre de 2.024 (CV).

La mercantil "Pavimentos Moraga, scl otorga escritura de compraventa a favor de Dña. M. T. S. S. en Albacete el día 15 de Noviembre de 2024 ante la notario Dña. Marta Garrido Navarro, con número 1.959 de su protocolo.

A) Descripción de la finca resto n.º 20.876 en Registro de la Propiedad tras la inscripción:

Rústica. Secano cereal situada en Tarazona de la Mancha, en el paraje (...) con una superficie de terreno de veinticinco áreas, noventa y dos centiáreas, setenta y cinco decímetros cuadrados.

Linderos: Norte, Camino (...) y B. G. R., Sur, Los solares segregados, Este, Camino (...), Oeste, B. G. R.

Datos catastrales: 02073A043001510000WA y 4863911WJ9446S0001MG.

CRU: 02007000925294 (...).

Pues bien, expuesto lo anterior, ahora centraremos el análisis en el momento en el cual la finca matriz n.º 20.876 sufrió modificaciones en su geometría, entendiendo que esta es la piedra angular del presente asunto.

II. Alteraciones hipotecarias/configuración finca n.º 20.876 Tarazona de La Mancha.

a) Conforme hemos referido, la finca matriz 20.876 se describía en la inscripción 3.^a con una superficie de 0,5785 Has., disponiendo una geometría en forma de “L” invertida:

[se insertan imágenes]

b) Que con posterioridad, la parte sur de la finca matriz sufrió las segregaciones del año 2003 documentadas en la escritura antes referida, por lo que desde entonces la geometría de la matriz ya no sufriría variación alguna, quedando las fincas segregadas situadas donde aparecen las naves, mientras que la finca resto quedó “partida” y con discontinuidad con una parte en el “norte” y otra al “oeste”, como se aprecia claramente en la siguiente imagen.

[se inserta imagen]

c) Que dicha situación y alteraciones, han sido recogidas por la cartografía catastral actual, constando del siguiente modo:

[se inserta imagen]

Conclusión: Así las cosas, se puede observar que la finca matriz 20.876 ha presentado desde antiguo una forma de “L” invertida y que la finca resto después de practicada la segregación de las fincas sobre las que se levantan las naves en 2003, quedó “partida” en dos, esto es, de forma discontinua, coincidiendo en consecuencia con las actuales catastrales 02073A043001510000WA (rústica) y 4863911WJ9446S0001MG (urbana), como así consta en la propia certificado [sic] registral (...)

Segunda. Linderos fijos de la finca matriz n.º 20.876 Tarazona de La Mancha y la finca resto, tras practicar las segregaciones.

Se indica en la nota de calificación impugnada, que no existe coincidencia de los linderos fijos de la finca (resto) inscrita con los que se describen en el acta de manifestaciones, pues bien, de esta última indicaremos que se asienta exclusivamente en el contenido de la base de datos catastral y las certificaciones que de ella se expiden.

Así las cosas, podemos comprobar que la finca matriz (antes de practicadas las segregaciones) tenía como linderos fijos al Norte y Este, el camino (...) y al sur, la carretera (...), con lo que coincidimos con lo obrante en la hoja de la finca registral, sin embargo, tras practicar las segregaciones en el año 2003, los linderos fijos de la finca (discontinua) resto se desdoblaban en las dos partes inevitablemente, a saber:

1. Parte “norte”-rústica- con lindero fijo al norte y al este: camino (...) y

[se inserta imagen]

2. Parte “oeste” -urbana- con lindero fijo al sur: carretera (...).

[se inserta imagen]

Conclusión: A la vista de las segregaciones practicadas en el “corazón” de la finca matriz, claramente las dos partes discontinuas de la finca resto, no pueden compartir los mismos linderos fijos, resultando los que más arriba se han indicado, por lo que el motivo esgrimido en la nota de calificación entendemos que no ha tenido en consideración la circunstancia relativa a las segregaciones practicadas.

Tercero. El motivo expresado en la nota en cuanto a la falta de inscripción de la finca (o resto) n.º 20.876 Tarazona de La Mancha como discontinua prueba la ausencia de la formulación de un juicio de identidad de la finca conforme a la doctrina de esta Dirección General y a lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Llegados a este punto y, teniendo en cuenta lo relatado en los apartados precedentes, este motivo alegado por el Sr. Registrador en la nota denota en nuestra opinión y dicho en términos estrictamente de defensa, la ausencia del juicio de identidad en los términos requeridos por el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y llevado a cabo conforme a la doctrina de este Centro Directivo, la cual se plasma en las 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, no pudiendo ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Dicho precepto legal (201.3 LH) reza del siguiente modo:

“... 3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:

a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes...”.

A la vista de lo dispuesto en el texto hipotecario, el esquema que debería seguirse sería el siguiente:

1.º) Advertir las rectificaciones que operadas sobre la finca, así como las segregaciones, divisiones o agregaciones que hayan determinado con exactitud su superficie.

2.º) Comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita de la finca.

3.º) Y realizadas dichas operaciones, previa notificación a los titulares registrales de fincas colindantes, emitir resolución motivada.

1. Rectificaciones -segregaciones- operadas sobre la finca.

Es evidente que la inscripción registral de la finca resto contiene una inconsistencia en cuanto a su descripción y linderos, dado que resulta materialmente imposible, encajar una superficie de 2.592,75 m² (según Registro) o 2.407 m² (según realidad física) en la parte norte de las fincas registrales 27.076 y 27.077 sin invadir propiedades de terceros y sin excederse del perímetro que se ha acreditado en este escrito que poseía la finca matriz, por lo que la constancia de la discontinuidad de la finca en la hoja registral debió haberse apreciado al momento de inscripción de la escritura de segregación, descripción del resto y declaración de obra nueva terminada en Tarazona de la Mancha (Albacete) otorgada el día 3 de Junio de 2003 ante el notario D. Francisco-Antonio Jiménez Candela, con número 648 de su protocolo, produciendo la no inscripción/apreciación de dicha discontinuidad en una inconsistencia que ha llegado hasta nuestros días y que mediante la solicitud presentada se pretende su regularización y adecuación registral a la realidad física de la finca resto vigente desde el año 2003.

2. Comprobación de la cabida inscrita.

En nuestro caso, partimos de una finca resto de la matriz (Registral n.º 20.876) de 2.592,75 m² la cual, procede de una mayor de 5.785 m², sobre la cual se operaron dos segregaciones de 1.351,13 m² (Registral n.º 27.076) y 1.841,12 m² (Registral n.º 27.077).

Sin embargo, conforme consta en la base de datos catastral, en el acta de manifestaciones de 23 de Mayo de 2025, en la Resolución del Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha de 1 de Diciembre de 2021 e incluso, en las propias manifestaciones y declaraciones de la parte vendedora (mercantil "Pavimentos Moraga, scl.) contenidas en la escritura de compraventa de 15 de Noviembre de 2024, dicha finca resto tiene una superficie real de 2.407 m², sumatorio de las superficies de las catastrales 02073A043001510000WA y 4863911WJ9446S0001MG, por lo que resulta entendible tomar dicha medición como la más precisa y ajustada a la realidad de aquella.

En este punto, resulta destacable la Resolución del Ayuntamiento de Tarazona de la Mancha (Albacete) de 1 de Diciembre de 2021, la cual, mediante el reconocimiento expreso que realiza a la composición de la finca resto mediante las dos referencias catastrales arriba citadas, viniendo a producir los efectos subsanatorios de la deficiente descripción de la finca resto que se realizaba en la resolución por la que se concedía la licencia de segregación de las dos parcelas (hoy registrales 27.076 y 27.077), por lo que entendemos que dicho documento contenido en el acta de manifestaciones (...) habilitaría al Sr. Registrador para proceder conforme a lo solicitado y del cual en la nota de calificación no se pronuncia.

Conclusión: A la vista de lo anterior, resulta patente que la finca resto de la registral 20.876 tiene el carácter de discontinua, dada la ubicación de las segregaciones operadas dentro de la finca matriz, resultando una superficie actual de 2.407 m², con una parte urbana de 956 m² y una parte rústica de 1.451 m², carácter que no consta en la hoja registral como indica la nota, debido a una inconsistencia evidente en la descripción de la finca derivada de la licencia de segregación y certificado del técnico emitidos en el año 2003 (e incluidos en el protocolo 648 de 3 de Junio de 2003), lo cual, provocó a su vez una inscripción también defectuosa que ignoraba el carácter de discontinua de la finca, por lo que de haberse formulado el juicio de identidad de forma oportuna y completa, el Sr. Registrador podría haber alcanzado posiciones y conclusiones muy cercanas a las aquí transcritas.

Por ello, observamos que los motivos que expone el Sr. Registrador en la nota no alcanzan un mínimo de consistencia fáctica que alcancen a cumplir aun mínimamente el juicio de identidad exigido por el artículo 201.3 LH, ya que según la nota, constan meras observaciones comparativas de la hoja registral de la finca (1).-no existe inscripción previa de la finca como discontinua y 2).-no existencia coincidencia de los linderos fijos con los del acta de manifestaciones) alejadas de cualquier tipo de contraste o investigación en otras fuentes auxiliares (Catastro, vuelos, ...) que le hubieran permitido identificar y relacionar la finca registral con lo interesado por la solicitante, prueba de ello es la abundante documentación de fuentes auxiliares aportada en este recurso y que en la nota no refiere su consulta.

Cuarta. Doctrina de la DGRyN (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en la materia.

Sin perjuicio de las Resoluciones ya mencionadas en el apartado anterior fijadoras de la doctrina de ese Centro Directivo, mostraremos dos Resoluciones que ejemplifican y desarrollan la misma en cuanto al juicio de identidad exigido:

Resolución de esta Dirección General de fecha 9 de Octubre de 2015 (BOE n.º 259 de 29.10.2015), estimaba el recurso interpuesto en cuanto a la falta de motivación de la nota de calificación sobre las dudas de identidad, resaltando que:

“FD 5. ...Por tanto, a pesar de la posibilidad que efectivamente ha tenido el registrador de acreditar fundadamente sus dudas sobre la identidad de la finca, la insuficiencia de sus argumentos llevan a revocar el defecto alegado, pues deben concurrir circunstancias adicionales que funden tales dudas en un caso como el presente en el que el acta de notoriedad ha sido aprobada judicialmente, no siendo suficiente recurrir a fórmulas genéricas como la utilizada (cfr. Resoluciones de 3 de julio de 2014 y 19 de febrero y 30 de marzo de 2015), sino que es preciso motivar adecuadamente...”

De igual forma, la Resolución de esta Dirección General de fecha 17 de Octubre de 2016 (BOE n.º 272 10.11.2016), estimaba también el recurso interpuesto ante la falta de argumentos en la nota de calificación sobre el posible encubrimiento de una posible segregación o inmatriculación, indicando:

“FD 2. ...Así este Centro Directivo, en las Resoluciones analizadas en los ‘Vistos’ ha insistido en que no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación -y posterior incorporación- de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos...”

...FD 3.–Como señaló este Centro Directivo en la Resolución de 22 de abril de 2016, para un supuesto de tramitación del expediente del artículo 199, ‘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’...

...FD 4.–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...”

Por todo lo anterior, entendemos que la nota de calificación que hoy es objeto de impugnación, la cual y a la vista de lo establecido en la legislación hipotecaria, así como en las diversas resoluciones dictadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, muestra carencias que no permiten estimar como “completo y adecuado” el juicio de identidad formulado por el Sr. Registrador, todo ello conforme a la doctrina de este Centro Directivo, quedando en consecuencia carente de fundamentación la negativa a llevar a cabo la subsanación y actualización de la descripción de la finca resto 20.876 de Tarazona de la Mancha (Albacete) solicitada mediante la documentación presentada adjunta a la instancia, por lo que se solicita a la Dirección General la revocación de la nota de calificación y se proceda conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria invocado en el acta de manifestaciones aportado.

Por todo lo anterior, a esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Suplica que, tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, se sirva admitirlo con las copias y documentos adjuntos, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de 31 de Marzo de 2026 y, en su virtud, tras los trámites de rigor, se dicte resolución por la que se acuerde la revocación de la nota de calificación recurrida por lo argumentado en el cuerpo de este escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad interina de La Roda, doña María Uña Ivars, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005 y 6 de mayo y 15 de junio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2021, 12 de mayo de 2022, 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo y 3 de octubre de 2024, 4, 24, 25 y 26 de marzo, 12 de junio y 17 de diciembre de 2025 y 15 de enero de 2026.

1. Es objeto de este expediente resolver sobre la pretensión del recurrente de que se proceda a la actualización de la descripción de la registral 20.876 del Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha, albergando el registrador dudas de identidad de la finca.

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

– la registral 20.876 contaba con una cabida inscrita inicial de 5.785 metros cuadrados, lindando, al norte: camino (...) y don B. G. R.; sur, carretera (...); este, camino (...), y oeste, don B. G. R.

– de la citada finca, en virtud de escritura otorgada el día 3 de junio de 2023 ante el notario de Tarazona de La Mancha, don Francisco Antonio Jiménez Candela, protocolo número 648, fueron segregadas dos porciones, dando lugar a las registrales 27.076 y 27.077, con una superficie de 1.351,13 y 1.841,12 metros cuadrados, respectivamente, en base a licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha, a la que se incorpora plano con la representación gráfica (no georreferenciado) de ambas fincas segregadas y de la finca resto.

– la registral 27.076 se describe como: «Urbana: Solar situado en el paraje (...), en la carretera (...), término municipal de Tarazona de la Mancha (Albacete). Mide mil trescientos cincuenta y un metros con trece decímetros cuadrados. Linda: Norte, Resto de finca matriz, Sur, Carretera (...), Este, Camino (...), Oeste, solar que se segrega a continuación».

– la otra finca segregada, registral 27.077, cuenta con la siguiente descripción: «Urbana: Solar situado en el paraje (...), en la carretera (...), término municipal de Tarazona de la Mancha (Albacete). Mide mil ochocientos cuarenta y un metros con doce decímetros cuadrados. Linda: Norte, Resto de finca matriz, Sur, Carretera (...), Este, solar anteriormente segregado, Oeste, B. G. R.».

– la registral 20.876, después de la segregación, quedó, como finca resto, con la siguiente descripción: «Rústica.—Tierra, cereal de secano, en el paraje (...), término municipal de Tarazona de La Mancha (Albacete). Tiene una superficie de terreno de veinticinco áreas, noventa y dos centiáreas y setenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, Camino (...) y B. G. R.; Sur, los solares segregados; Este, Camino (...); y Oeste, B. G. R.». No consta incorporada su referencia catastral.

– en el título calificado se manifiesta que la finca está formada por dos porciones discontinuas y desiguales, una urbana y otra rústica, que se corresponden: la primera, con la parcela con referencia catastral 4863911WJ9446S0001MG, y la segunda, con la

parcela con referencia catastral 02073A043001510000WA (con unas cabidas respectivas de 956 y 1.451 metros cuadrados).

3. El registrador suspende la inscripción solicitada por albergar dudas fundadas de que con la operación pretenda encubrirse alguna segregación o una inmatriculación, habida cuenta de que la citada finca cuenta con dos linderos fijos, al norte y al este (camino [...]), los cuáles han sido alterados, y por no resultar del Registro que se trate de una finca discontinua.

El recurrente, tras realizar un análisis del historial registral de la finca 20.876 y consignar la descripción de las que de la misma se segregaron, señala que originariamente la finca tenía una geometría con forma de «L» invertida; que las fincas se segregaron de la porción central de la finca, quedando una porción restante (que se correspondería con el brazo corto de la «L»), insertando ortofotografías históricas y la actual ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea que, a su juicio, recogen tales aseveraciones, quedando la finca partida en dos porciones; que la alteración de linderos es debida a que se recogen ahora los consignados en la cartografía catastral, recogiendo los de ambas porciones; alega que las dudas de identidad formuladas por el registrador no se encuentran debidamente motivadas; que la inconsistencia que presenta el Registro en cuanto a la descripción de la finca resto viene motivada por no haberse consignado el hecho de la discontinuidad que presenta ahora la finca en el momento de practicarse la inscripción de segregación y descripción de resto; y señala, como circunstancia relevante, una resolución del Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha, fechado el día 1 de diciembre de 2021 (y que se incorpora al acta de manifestaciones que acompaña al título calificado) del que resulta, a su juicio, que la finca está formada por las meritadas parcelas catastrales, subsanándose, así, la deficiente descripción de la finca resto que se realizaba en la resolución por la que se concedía la licencia de segregación.

4. Con carácter previo, debe hacerse una apreciación de carácter formal referente al contenido del informe del registrador en defensa de la nota. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 13 de septiembre de 2005 y 15 de enero de 2026, al elevar el recurso a la Dirección General, el registrador ha de acompañar el informe relativo a los trámites del expediente, como los relativos a la fecha de presentación del título, incidencias que hayan podido existir, fecha de la nota de calificación y el de la notificación al presentante, expresando la forma de la notificación, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En el presente caso, la registradora interina omite en el informe los aspectos procedimentales esenciales por los que ha atravesado el procedimiento registral en el que se ha emitido la nota de calificación recurrida, que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, la omisión de los indicados extremos en el informe no impide la continuación del procedimiento, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 ó 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos ha de conectar con el análisis de los puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023 o la de 28 de julio de 2025 que son: a) el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria; b) el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas de que disponga; c) dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que

puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley; d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación, y e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados.

6. Como resulta de la Resolución de 15 de junio de 2016 y otras posteriores, según el criterio del apartado segundo, letra a, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore, lo que no ocurre en el caso del título calificado, en que la superficie atribuida a la finca resta resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporadas a la escritura, pero no se modifica expresamente la superficie de la misma en el título que se presenta en el Registro para su inscripción. Tal actualización de descripción, que no concurre en el caso de la escritura calificada, siendo del todo deseable, no debe ser obstáculo para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada catastral de la finca, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 17 de diciembre de 2025.

Como señaló la Resolución de 12 de mayo de 2022, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y.b), redactados por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ante el registrador o del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al

asiento, cuando el registrador no tenga ninguna duda sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

7. Todas las declaraciones anteriores han de someterse al tamiz de la calificación registral.

Indudablemente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral.

Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”. Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10 % de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará

estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

En el caso del título calificado, no se realiza manifestación por los interesados sobre la coincidencia o no de la georreferenciación incorporada (certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se corresponderían con la finca resto) con la realidad física, pero sí se incorpora al título la representación gráfica georreferenciada de la finca. Y es respecto de esta representación gráfica georreferenciada el registrador manifiesta dudas de identidad.

8. En consecuencia, procede determinar si la calificación contiene una adecuada motivación de las dudas de identidad formuladas por el registrador. El registrador ha de motivar fundadamente esas dudas, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en diversas Resoluciones, como la de 25 de marzo de 2025 (vid., por todas). Y es que el juicio registral de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional, sino motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como declaró la Resolución de 24 de marzo de 2025. Y ello, tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, basándolo en razones objetivas, derivadas de la apreciación de la evolución del territorio en la aplicación homologada y del contenido del Registro.

Ese juicio completo, motivado y fundamentado es necesario para que el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y preparar el correspondiente recurso, en su caso. De lo contrario, se corre el peligro de caer en una situación de indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

9. En el presente caso, el registrador fundamenta la nota de calificación en la circunstancia de estar ahora la finca formada por dos parcelas discontinuas, sin que del Registro resulte tal circunstancia, lo que provoca, además, una alteración de los linderos fijos de la finca.

El recurrente, por su parte, entiende que el hecho de estar la finca conformada por dos porciones separadas entre sí por las fincas que de la misma se segregaron es incontrovertido, por gozar la finca de una configuración geométrica en forma de «L»

invertida, hecho acreditado, a su juicio, a través de las ortofotografías históricas que se incorporan al escrito de recurso; y que del Registro no resulte tal configuración se debe a una omisión o error de la licencia que amparó la segregación y del reflejo registral de la operación de modificación de entidades hipotecarias que se formalizó.

10. En el presente caso, similar al planteado en la Resolución de 26 de marzo de 2025, existen dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de la finca del promotor, dado que dicha finca es resultado como finca resto de una segregación realizada en el año 2003 (sin que en el Registro conste archivada su representación gráfica), resultando del plano que acompaña a la resolución del Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha de 2 de junio de 2003 concediendo licencia de segregación y que acompaña al escrito de recurso, la configuración geométrica (no georreferenciada) de las fincas resultantes de la operación, la cual es totalmente contradictoria con la que ahora se pretende atribuir a la finca.

En efecto, no resulta del citado plano el hecho de estar la finca resto conformada por dos porciones separadas entre sí, siendo además ello perfectamente congruente con los linderos literarios de la finca, que lo hace al oeste con don B. G. R., quien también aparece como lindero en el plano adjunto a la licencia de segregación.

Debe recordarse que conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria la realidad de la modificación pretendida puede ponerse en duda en base al «hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie».

11. Invoca, además, el recurrente, la existencia de una resolución del Ayuntamiento de Tarazona de La Mancha, de fecha 1 de diciembre de 2021, que se incorpora al acta de manifestaciones, que, a su juicio, confirma el carácter discontinuo de la finca.

Sin embargo, no puede atribuirse tal valor a la indicada resolución municipal, pues la misma declara la innecesidad de licencia para segregar la parcela catastral 4863911WJ9446S de la parcela catastral 02073A04300151 por el hecho de estar ambas porciones separadas física y catastralmente, pero sin afirmar, de modo inequívoco la identidad de la registral 20.876 con la representación gráfica georreferenciada atribuida a la misma.

Y no lo hace, de un lado, porque no es objeto de la licencia determinar la identidad de la finca y de la base gráfica propuesta para la misma; y, por otro, porque de hacerlo contravendría el informe técnico emitido por el arquitecto municipal fechado el día 17 de noviembre de 2021, del que resulta que, salvo error, de la documentación obrante en el Ayuntamiento la delimitación de la finca no coincidía, ni siquiera en origen antes de la segregación, con la delimitación actual indicada por los interesados, así como con lo manifestado en el informe técnico emitido también por el arquitecto municipal de fecha 19 de febrero de 2026 (que acompaña, junto con el anterior, al escrito de recurso), del que literalmente resulta lo siguiente: «como se ha indicado en reiteradas ocasiones, la licencia de segregación de fecha 02 de junio de 2003 a la que alude el interesado como expediente de origen de la que hubiera resultado como resto la actual finca 20.876, contiene una delimitación de la finca matriz y resultante que no se corresponde con la supuesta segregación posterior».

De admitirse la representación gráfica catastral propuesta, la finca pasaría a lindar, en su parte urbana, por el sur, con la carretera CM-316, en clara contradicción con la descripción literaria de la finca, pues ésta linda por dicho punto cardinal con las fincas segregadas.

12. Por todo lo expuesto, debe confirmarse la calificación negativa del registrador, pues con tales antecedentes, unido a la alteración de los linderos de la finca como consecuencia de que, según la representación gráfica propuesta, estaría la misma separada por dos porciones separadas entre sí, sin que del historial registral de la finca conste tal extremo, está justificado el temor que el registrador expresa de que, en realidad, se pretende encubrir una segregación o una inmatriculación, esto es, el intento de alterar la realidad física de la finca amparada por el folio registral, como dijo la Resolución de 4 de marzo de 2025.

13. En consecuencia, la nota de calificación registral, en los términos en que ha sido redactada, es coherente con la doctrina formulada al respecto por esta Dirección General, puesto que si bien la mera oposición no basta para hacer contencioso el expediente, sí puede ser tenida en cuenta por el registrador para fundar su nota de calificación, sin que la calificación registral pueda calificarse de temeraria, al apoyarse en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria tramitado, la notificación a los colindantes y la valoración de sus alegaciones, de las que deriva la existencia de un conflicto latente sobre la correcta delimitación de la finca, como declaró la Resoluciones de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022 y 25 de mayo y 12 de julio de 2023.

Y como declaró la Resolución de 25 de marzo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, competencia reservada a los tribunales de Justicia, siendo la finalidad de la documentación que aportan los colindantes, sin necesidad de que la misma sea pública, que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, de existir algún indicio, como lo hay en el presente caso, debe resolverse con acuerdo de las partes, o resolución judicial en juicio contradictorio, sin que el recurso contra la calificación registral negativa sea el cauce apropiado para resolver un conflicto entre titulares registrales colindantes, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, habrá de ser resuelta en los tribunales de Justicia, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 24 de mayo de 2023.

Por ello, en el presente caso, la nota de calificación debe ser confirmada y el recurso desestimado en este punto, puesto que el registrador ha cumplido con el contenido de la Resolución de 8 de mayo de 2023, al motivar debidamente sus dudas en la identidad de la finca, basadas en la oposición de colindante, de la que deriva la existencia de un conflicto latente, que imposibilita la aplicación del expediente del artículo 199.

14. Finalmente, debe recordarse que conforme al criterio establecido por esta Dirección General en Resoluciones de 8 y 9 de enero y 6 de febrero de 2025, cuando en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se formulan alegaciones por parte de un colindante, el registrador podrá requerirle para que aporte la justificación gráfica que concrete cuál es la georreferenciación (incluso no inscrita) que invoca para su finca a fin de que se pueda conocer cuál es el área geográfica concreta afectada por el supuesto solape o invasión.

Esta justificación gráfica aportada, deberá ser objeto de traslado al promotor de la georreferenciación de finca inmatriculada, pues de lo contrario le dejaría en indefensión, al impedirle contra argumentar con detalle gráfico o solicitar la inscripción parcial «recortada» en la medida necesaria para no invadir la georreferenciación que, aun no constando inscrita, se invoque para la finca ya inmatriculada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 9 de julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.