

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 1717** *Resolución de 9 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Medina Sidonia, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscripción de una georreferenciación de origen catastral, con la correspondiente rectificación descriptiva de la finca, acreditando dudas fundadas respecto de la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña Y., doña S. y don J. G. S. y doña M. D. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, doña María Eugenia Aguiar Molina, por la que se suspende la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscripción de una georreferenciación de origen catastral, con la correspondiente rectificación descriptiva de la finca, acreditando dudas fundadas respecto de la identidad de la finca.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña Y., doña S. y don J. G. S. y doña M. D. R., el 21 de mayo de 2025, los presentantes, como titulares registrales de la finca número 1.222 del término de Paterna de Rivera, solicitaban el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitando que se inscribiera la georreferenciación de origen catastral de la parcela con referencia 3558507TF4435N0001XA, como correspondiente con la identidad de su finca.

II

Presentada el día 22 de mayo de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho

I

G. D. Y. presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, Instancia suscrita por dicha señora, por doña S. G. D. y por don J. G. S. y doña M. D. R. el día 21/05/2025.

II

En virtud de dicha presentación se efectuó el día 22/05/2025 el asiento de presentación número 811 del Diario Electrónico del año 2025 del mencionado Registro.

**III**

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, los artículos 51, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el artículo 199 y siguientes de la LH redactado de conformidad con la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, resulta que como ya se hizo constar en la certificación expedida el día quince de febrero de dos mil veinticuatro, a instancia de la Notaria de Medina Sidonia, Doña María Concepción Medina Achirica, la cual presentó en este Registro el día 01/02/2024, Acta para la iniciación del expediente de rectificación de cabida, autorizada el día 31/01/2024, número 121 de su protocolo, la finca de la que se trata, según el Registro linda al fondo con una calle y en la descripción actual que se pretende inscribir, consta que linda al fondo con propiedades de particulares, además se ha comprobado que una de las fincas colindantes consta en Registro con una cabida de 25 m<sup>2</sup>, sin embargo en catastro consta que tiene 379 m<sup>2</sup>, todas estas circunstancias, además de la entidad del defecto de cabida pretendido, dan lugar a que la que suscribe tenga dudas sobre la identidad de la finca y que esta rectificación de superficie esté encubriendo algún negocio jurídico traslativo o modificación no registrada, por lo que se suspende la inscripción solicitada.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable.

No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Los interesados tendrán derecho (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eugenia Aguiar Molina registradora titular de Registro de Medina Sidonia a día doce de junio del dos mil veinticinco.»

**III**

Contra la anterior nota de calificación, doña Y., doña S. y don J. G. S. y doña M. D. R. interpusieron recurso el día 8 de julio de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero.—El día veintidós de mayo de dos mil veinticinco presentamos en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia instancia privada, con firmas legitimadas notarialmente, de fecha veintiuno de mayo, solicitando el inicio del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para incorporar al folio real de la finca 1222/1 del término municipal de Paterna de Rivera la descripción de la finca ajustándola a la realidad física y catastral, en particular la superficie de solar de la misma de noventa y ocho metros cuadrados. En dicha instancia privada se aportan una serie de documentos acreditativos de la realidad física de la finca a fin de solventar las dudas de la funcionaria calificadora sobre la identidad de la finca puestas de manifiesto con anterioridad en certificación de fecha 15 de febrero de 2024, certificación a la que la misma alude en su nota de calificación.

Segundo.—Dicha Instancia fue calificada negativamente por la Sra. Registradora mediante nota de calificación de fecha doce de junio de dos mil veinticinco en la que deniega la tramitación de dicho expediente, y por ende la inscripción solicitada, con base a los siguientes defectos, los mismos que se hicieron constar en la certificación expedida

el día 15 de febrero de 2024 que luego se dirá "La finca de la que se trata, según el Registro linda al fondo con una calle y en la descripción actual que se pretende inscribir, consta que linda al fondo con propiedades de particulares, además se ha comprobado que una de las fincas colindantes consta en el Registro con una cabida de 25 metros cuadrados, sin embargo, en el catastro consta que tiene 379 metros cuadrados, todas estas circunstancias, además de la entidad del defecto de cabida pretendido, dan lugar a que la que suscribe tenga dudas sobre la identidad de la finca y que esta rectificación de superficie esté encubriendo algún negocio jurídico traslativo o modificación no registrada"

Tercero.—En escritura autorizada ante la notaria de Medina Sidonia doña María Concepción Medina Achirica el día catorce de mayo de dos mil veintiuno, número 724 de protocolo adquirimos, por terceras e iguales partes indivisas, las dos primeras con carácter privativo y los últimos con carácter ganancial, la finca registral 1.222/1 que en el Registro de la Propiedad tiene la siguiente descripción: "Urbana: Casa solar sin número de gobierno en la calle (...) de Paterna de Rivera que mide una superficie de quinientos veinte y cinco metros cuadrados en la que solo hay en la actualidad una cuadra a la derecha entrando; y linda toda la casa solar por la derecha entrando en ella con casa de don J. F. S.; por la izquierda, con otra de don N. G. F. y por la espalda, con la calle (...)"

En dicha escritura los vendedores, en su otorgamiento Primero, solicitaron la incorporación al folio real de la representación gráfica de la finca conforme al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dejando por tanto acreditada su ubicación, delimitación gráfica y a través de ellos, sus linderos y superficie en base a la certificación catastral gráfica y descriptiva incorporada, que se ajusta a la realidad de la finca, la cual fue adquirida como un cuerpo cierto y determinado, describiéndose como:

"Vivienda marcada con el número (...) de Paterna de Rivera. Se distribuye en diversas dependencias destinada a vivienda residencial con una superficie total construida de cien metros cuadrados con pequeña azotea transitable a la que se accede mediante escalera que ocupa parte de su cubierta.

El solar sobre el cual se asienta la edificación tiene una superficie de noventa y ocho metros cuadrados.

Linda: al frente, calle de su situación; derecha entrando, edificio núm. (...) de comunidad de propietarios; izquierda, edificio núm. (...) de comunidad de propietarios; y fondo, inmueble núm. (...)"

Cuarto.—La citada escritura fue inscrita el día 21 de julio de 2021, en cuanto a la transmisión de la finca que por la misma se formalizaba, con la descripción que constaba en el Registro, en virtud de instancia de solicitud de inscripción parcial, y dejando sin efecto la solicitud de la incorporación al folio real de la descripción de la finca adquirida previa tramitación del expediente del 199 de la Ley Hipotecaria, optando por iniciar un acta de exceso de cabida ante las dudas sobre la identidad de la finca manifestada por el Registro de la Propiedad.

Quinto.—Con fecha treinta y uno de enero de 2024, ante la misma notaria, solicitamos la iniciación de un Acta de rectificación de cabida, número 121 de protocolo, que determinó la expedición de certificación registral de fecha 15 de febrero de 2024 y en la misma la Sra. Registradora en su punto cuarto certifica que "Tras consultar el archivo de este Registro se aprecia la existencia de correspondencia entre la descripción de la finca incluida en el Acta de iniciación del procedimiento y la descripción que consta en la Certificación Catastral aportada, no obstante se ha apreciado una incongruencia en cuanto a un lindero fijo, ya que según el Registro esta finca linda al fondo con una calle y la descripción actual que se da a la finca pone que linda con propiedades particulares, además se ha comprobado que una de las fincas colindantes consta en el Registro que tiene una superficie de 25 m<sup>2</sup>, sin embargo en el catastro consta que tiene 379 m<sup>2</sup>, todas estas circunstancias además de la entidad del defecto de cabida, dan lugar a que la que suscribe tenga dudas sobre la identidad de la finca y que esta rectificación de superficie esté encubriendo algún negocio jurídico traslativo o modificación no registrada"

Ante las dudas de la Sra. Registradora instamos a la notaria de Medina Sidonia el cierre del Acta con la intención de realizar las oportunas consultas en el Catastro, así como con los vecinos colindantes y con el Ayuntamiento, para poder acreditar que la finca adquirida es una porción perfectamente delimitada en su superficie y linderos y que son coincidentes con los que resultan en el Catastro.

Sexto.—Con la Instancia en la que se solicitaba el inicio del procedimiento se acompaña la siguiente documentación:

- a. Certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca cuya superficie se corresponde con la realidad física de la finca. De dicho certificado resulta que la superficie de suelo es de 98 metros cuadrados y que la superficie construida es de 100 metros cuadrados y que el año de la construcción es de 1960.
- b. Copia del título de adquisición que tiene unida la nota simple de la finca y el certificado catastral del que resulta su referencia catastral 3558507TF4435N0001XA.
- c. Cartografía catastral actual, fecha de expedición 19 de enero de 2025 donde está perfectamente delimitada la finca.
- d. Fotogramas de vuelos aéreos de fecha 22 de junio de 2006 y 16 de octubre de 2004 del órgano Autónomo del Centro Nacional de Información Geográfica donde se aprecia que la finca adquirida tiene la misma configuración que la que existe actualmente catastrada.
- e. Certificación del Sr. Secretario Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Paterna de Rivera firmado digitalmente el 7 de mayo de 2025 acreditativa de que la vivienda con referencia catastral 3558507TF4435N0001XA está situada en la calle (...) y por la parte trasera colinda con inmueble con referencia catastral 3558517TF4435N0001HA y no con la calle (...), según se recoge en las Normas Subsidiarias Municipales del año 1998.

#### Fundamentos de Derecho

##### I. Legitimación y procedimiento

- Artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, que regulan el recurso contra la calificación registral.
  - Legitimación activa: El presente recurso se interpone por quien ostenta interés legítimo en asegurar los efectos de la inscripción pretendida, conforme el artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria.
  - Plazo: Este recurso se interpone dentro del plazo legal de un mes desde la notificación de la calificación recurrida, conforme establece el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

##### II. Sobre el fondo del asunto

- En cuanto al defecto indicado “según el Registro linda al fondo con una calle y en la descripción actual que se pretende inscribir consta que linda al fondo con propiedades particulares”

La finca descrita linda al fondo con inmueble número (...), tal como resulta del Catastro y de la certificación del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Paterna de Rivera, que se aporta, no lindando en ningún caso con la calle (...) como resulta en el Registro de la Propiedad.

La colindancia catastral es a todas luces la que refleja la realidad pues se basa en datos y metadatos provenientes de la Administración, adaptados a su variabilidad y no lo es la colindancia registral que no altera las lindes por transmisiones o alteraciones de las fincas colindantes.

– En cuanto al defecto indicado “además se ha comprobado que una de las fincas colindantes consta en el Registro con una cabida de 25 m<sup>2</sup>, sin embargo, en catastro consta que tiene 379 m<sup>2</sup>, todas estas circunstancias, además de la entidad del defecto de cabida pretendido, dan lugar a que la que suscribe tenga dudas sobre la identidad de

la finca y que esta rectificación esté encubriendo algún negocio jurídico traslativo o modificación no registrada”

De los defectos, tal y como están invocados, parece desprenderse que la suspensión de la tramitación del expediente es la sospecha de la funcionaria calificadora de con la rectificación de la descripción de la finca que se pretende se pudieran estar encubriendo negocios traslativos o modificaciones no registradas, dando entender que los 427 m<sup>2</sup> que sobran registralmente respecto de la cabida real de nuestra finca pudieran estar en su lindero del fondo hasta la calle (...) o bien en la finca de su lindero derecho dado que hay una diferencia de 354 m<sup>2</sup> entre lo inscrito y lo catastrado (y aun así seguirían sobrando metros), pero también, nos preguntamos, pudiera ocurrir que la falta de concordancia estuviera en el lindero al fondo con el inmueble número (...), en ningún caso puede lindar con calle (...), dado que dicha calle atraviesa ambas calles, la calle (...) y calle (...), y se encuentra a la izquierda (no al fondo), según se mira de frente nuestra finca, de la calle (...) y desde nuestra finca sita en calle (...) hasta el vértice con la calle (...) hay varios inmuebles. Pudiera ocurrir que en su origen la finca registral de la que proceden todas las fincas tuviera por fondo la calle (...), pero no corresponde al titular registral hacer las averiguaciones tendentes a determinar las modificaciones hipotecarias o las transmisiones operadas que se han registrado erróneamente o están pendientes de registrar o pretender que los distintos propietarios de las fincas implicadas por su origen, y más concretamente, el propietario de la finca colindante por la derecha proceda a coordinar Registro con Catastro para poder hacer constar en el Registro de la Propiedad la descripción de nuestra finca.

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado la Dirección General, siempre que se formule un juicio de identidad por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, basándose en meras conjeturas y sin argumentos justificados, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante ( 8 de octubre 2005, 2 de febrero 2010, 13 julio 2011, 28 de agosto 2013, 2 de diciembre 2013, 3 de julio de 2014, 24 de julio 2014, 19 febrero 2015, 9 de octubre 2015 y 21 de abril de 2016).

En la Resolución de 28 de febrero de 2024 el Centro Directivo ante el que nos dirigimos reitera su doctrina en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica por el procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria declarando que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas, debiendo estar la duda de identidad suficientemente fundada, sin aportar simples conjeturas o advertencias, como era el supuesto de dicha Resolución, respecto de futuribles o hipotéticas nuevas segregaciones, estimando el recurso y revocando la calificación.

Entendemos que la Registradora debiera haber procedido a tramitar el oportuno expediente en base a la Instancia presentada con los documentos anexos, utilizando las representaciones gráficas que tenga a su disposición, según la normativa aplicable, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro, con las correspondientes notificaciones a terceros y de esta forma facilitar al titular registral su interés de que en Registro de la Propiedad conste la realidad física de su finca.

En su virtud, al Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, teniendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la instancia a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente y, en caso de no rectificar en el plazo de cinco días su calificación desfavorable por una favorable que produzca la inscripción de mi título, lo eleve a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo por

el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y rectificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la Instancia (...).»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 15 de julio de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril, 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 15 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 27 de julio de 2022, 1 de junio y 7 y 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 24 y 30 de julio y 18 de septiembre de 2024 y 4 de marzo y 16 de julio de 2025.

1. En el presente caso, mediante instancia privada suscrita por los titulares registrales de la finca 1.222 de Paterna de Rivera, se insta el inicio de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para inscribir la georreferenciación de la parcela catastral con referencia 3558507TF4435N0001XA, la cual manifiestan se corresponde con la identidad de dicha finca, con su consiguiente rectificación de la descripción.

Presentada la anterior documentación en el Registro, la registradora suspende su inscripción porque, a su juicio, no se trata de la práctica de un defecto de cabida con la consiguiente inscripción de la representación gráfica la finca, sino que se encubre un «negocio jurídico traslativo o modificación no registrada». Fundamenta su calificación en la enorme variación de la cabida solicitada al pasar de 525 metros cuadrados inscritos a 98 metros cuadrados; a la modificación de un lindero fijo, concretamente el fondo que constando tabularmente estar conformado por la calle (...) pasa ahora a ser una finca de propiedad privada, y en la alteración de la finca colindante (por el lindero derecho) que en el archivo tabular consta inscrita con una superficie de 25 metros cuadrados y según la planimetría catastral tiene 379 metros cuadrados. Resulta relevante destacar que la finca registral carece de referencia catastral incorporada y que, para acreditar la alteración solicitada, se acompaña certificación expedida por don R. J. N. M, secretario interventor del Ayuntamiento de Paterna de Rivera, del que resulta que «la vivienda con referencia catastral 3558507TF4435N0001XA, está situada en la C/ (...) y por la parte trasera colinda con el inmueble con referencia catastral 3558517TF4435N0001HA», sin referencia alguna a la finca registral con la que se afirma guarda correspondencia.

Los recurrentes sostienen la identidad de la finca registral y la catastral cuya certificación se acompaña en base al citado certificado municipal, alegando la perfecta delimitación de la finca en la cartografía catastral así como la idéntica configuración de la finca en fotogramas aéreos de los años 2004 y 2006 del Centro Nacional de Información Geográfica, aporta la mencionada certificación expedida por el secretario interventor del Ayuntamiento de Paterna de Rivera acreditativa de que la parcela de referencia no linda al fondo con la calle (...), como se ha expuesto, y señalan que las dudas de la registradora se basan en la sospecha de que el defecto de cabida declarado encubre negocios traslativos o modificaciones hipotecarias que no han tenido acceso al Registro, por atribuir los 427 metros cuadrados (diferencia superficial entre la cabida inscrita y la atribuida a la parcela en cuestión por Catastro) a la finca situada en el lindero derecho, dado que la misma consta en el Registro con una superficie de 25 metros cuadrados, mientras que según Catastro la parcela con la que se correspondería tiene una cabida de 379 metros cuadrados, planteándose si la falta de concordancia pudiera radicar precisamente en la correcta identificación del lindero fondo, pues por su ubicación, la

finca objeto del procedimiento no puede lindar al fondo con la calle (...), haciéndolo con la calle (...), perpendicular a aquélla; alegan la posibilidad de la finca registral de la que proceden la finca objeto del procedimiento y sus colindantes lindara originariamente con la calle (...), no correspondiendo al promotor realizar las averiguaciones tendentes a determinar las modificaciones hipotecarias o las transmisiones operadas que no han accedido al Registro o lo han hecho erróneamente, entendiendo que lo procedente hubiera sido la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que 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.

En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudirse a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

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

Del mismo modo, también se ha señalado que las dudas de identidad manifestadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el mismo al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 15 de enero de 2018, entre otras). No obstante, estas dudas impeditivas del inicio del expediente deben ser de tal entidad que no puedan solventarse en los trámites del mismo expediente; en particular, a la vista de la intervención de los colindantes o administración pública como eventuales perjudicados por la inscripción de la representación gráfica en cuestión, de manera que el registrador pueda tomar en consideración las alegaciones que se formulen para formar su juicio de identidad.

4. Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato

registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitable que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

Es decir, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación que se aporte no se altere la realidad física amparada por el folio registral. Es decir, que como presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita es que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral, cuando se practicó la inscripción.

5. La registral 1.222 del Ayuntamiento de Paterna de Rivera consta inscrita con la siguiente descripción: «Urbana: Casa solar sin número de gobierno en la calle (...) de Paterna de Rivera que mide una superficie de quinientos veinte y cinco metros cuadrados en la que solo hay en la actualidad una cuadra a la derecha entrando; y linda toda la casa solar por la derecha entrando en ella con casa de don J. F. S.; por la izquierda, con otra de don N. G. F. y por la espalda, con la calle de la (...). No consta incorporada su referencia catastral.

En la instancia presentada se solicita la inscripción de la representación gráfica catastral de la finca, de la que se afirma su correspondencia con la parcela 3558507TF4435N0001XA, resultando de la certificación catastral descriptiva y gráfica que la descripción atribuida a la finca resulta ser la siguiente: «Vivienda marcada con el número (...) de la calle (...) de Paterna de Rivera. Se distribuye en diversas dependencias destinada a vivienda residencial con una superficie total construida de cien metros cuadrados con pequeña azotea transitable a la que se accede mediante escalera que ocupa parte de su cubierta. El solar sobre el cual se asienta la edificación tiene una superficie de noventa y ocho metros cuadrados. Linda: al frente, calle de su situación; derecha entrando, edificio núm. (...) de comunidad de propietarios; izquierda, edificio (...) de comunidad de propietarios; y fondo, inmueble núm. (...) de la calle (...).».

6. La registradora, en base a las dudas de identidad advertidas, decide no iniciar la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, basándose en la magnitud de la diferencia superficial declarada (resultando que la finca lindante por la derecha con la que es objeto del expediente tiene en Catastro una cabida significativamente superior a la que consta en el Registro) y en la alteración de un lindero fijo.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí solo, motivo suficiente para denegar la inscripción de la rectificación de superficie y de la inscripción de la georreferenciación.

Así la Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015, reiterada por la de 15 de junio de 2023, ya reconocieron que los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida inferiores o superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca pues, como dispone el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Ambos procedimientos son especialmente cualificados por los trámites que comportan, junto con una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que proceda para defender sus intereses. Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley. Por ello, la sola alegación de la magnitud de la enorme desproporción no es, por si sola, motivo suficiente para denegar la inscripción de la georreferenciación de la misma, debiendo justificarse que las diferencias superficiales obedecen a una alteración de la realidad física de la finca, que implica una nueva ordenación de la propiedad de las fincas.

7. Tampoco supondría un obstáculo a la tramitación del procedimiento la consideración aislada de que la finca lindante por la derecha aumenta su cabida de forma significativa, pues constando con una superficie registral de 25 metros cuadrados, Catastro atribuye una cabida a la parcela con la que se correspondería por ubicación de 379 metros cuadrados; y ello porque conforme a los criterios establecidos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro no puede afirmarse la correspondencia entre finca y parcela, por exceder la diferencia superficial entre una y otra en más del 10% de la cabida inscrita y porque la duda relevante manifestada por la registradora radica precisamente en la alteración de un lindero fijo (calle), el cual es ahora sustituido por un lindero personal, unido a la considerable entidad del defecto de cabido declarado, que le lleva a la consideración de que la operación solicitada excede del propio ámbito objetivo de la rectificación de cabida, al encubrir un negocio jurídico traslativo o modificación de entidad hipotecaria en base a los indicios fácticos anteriormente relacionados, extremos relevantes para justificar una duda de identidad tal como manifestaron las Resoluciones de este Centro Directivo 4 de marzo y de 16 de julio de 2025.

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

En el presente caso, resultan fundadas las dudas de la registradora, manifestadas con claridad en la nota de calificación, en cuanto a la posible existencia de negocios no documentados, según ha quedado expuesto anteriormente, y atendiendo a los datos físicos, comparados con las descripciones registrales de las fincas afectadas, a sus historiales y titularidades y a las representaciones gráficas disponibles en el Registro (cfr. Resolución de 15 de enero de 2018).

Finalmente, debe recordarse que esta Dirección General ha señalado en Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2017 que estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, poniendo de manifiesto la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias que no han tenido su debido acceso al Registro, lo que justifica la no iniciación del procedimiento, tal como resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 10 de junio de 2022. Por todo ello, debe reputarse correcta la actuación de la registradora.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la suspensión de la tramitación del expediente, puesto que las dudas expresadas por la registradora respecto de la identidad de la finca en la nota de calificación son de suficiente entidad para declarar la improcedencia de la tramitación del mismo.

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 octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.