

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11135 *Resolución de 26 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcoy, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca fundadas en las diferencias descriptivas existentes entre el título público previo y el inmatriculador.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcoy, don Guillermo Colomer Lloret, por la que se suspende la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por dudas en la identidad de la finca fundadas en las diferencias descriptivas existentes entre el título público previo y el inmatriculador.

Hechos

I

Mediante escritura pública de constitución de sociedad y aportación de fincas autorizada el día 24 de octubre de 1975 por el notario de Castalla, don Julio Vicente Parreño Antón, con el número 1.538 de protocolo, don J. R. R. G. y doña P. M. C., actuando el primero en representación de sus hijos menores, don J. R., don I. F., don A. J., doña M. P., don H. F., don F. T. y M. R. M., como titulares de una finca no inscrita en el Registro de la Propiedad, la aportaban al capital social de la mercantil «Regasa, S.A.». Posteriormente, mediante escritura de liquidación de la sociedad, autorizada el día 13 de diciembre de 2007 por el notario de Alicante, don Francisco Benítez Ortiz, con el número 3.750 de protocolo, la citada finca se adjudicaba a los mismos propietarios, salvo el padre y uno de los hermanos, previamente fallecidos. Posteriormente, mediante escritura de complemento de otra autorizada el día 16 de mayo de 2025 por el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 1.186 de protocolo, se rectificaba la descripción de la finca para adaptarse a la descripción catastral actual.

II

Presentadas el día 8 de agosto de 2025 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alcoy, se solicitaba la inmatriculación de la finca descrita al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la documentación presentada por Alonso & Lledo Asesores, S.L., el día 08/08/2025, bajo el asiento número 3576, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 8611, que corresponde a las siguientes escrituras: 1) Escritura de constitución de la sociedad Regasa, S.A., y aportación de fincas, autorizada por el Notario de Castalla don Julio

Vicente Parreño Antón, el día 24 de octubre de 1.975, con el número 1.537 de protocolo. 2) Escritura de liquidación de Sociedad Limitada autorizada por el Notario de Alicante don Francisco Benítez Ortiz, el día 13 de diciembre de 2.007, con el número 3.750 de protocolo. 3) Escritura de complemento de otras autorizada por el Notario de San Vicente del Raspeig don Luis Miguel González Vallés, el día 16 de mayo de 2.025, con el número 1.186 de protocolo, ha resuelto no practicar la inmatriculación solicitada, y suspende su inscripción por el siguiente motivo.

Hechos: Se solicita la inmatriculación de una finca en término de Benifallim, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que se describe en la escritura a que se refiere el apartado 1) del siguiente modo: "Rústica: Heredad denominada (...), de monte bajo y sierra, que tiene una extensión superficial total de ciento cinco hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas. Está dividida en dos pedazos por el Barranco (...) y el camino (...), constituyendo no obstante una sola finca de labor, a efectos registrales.../...". El título adquisitivo de don J. R. R. G. y su esposa doña P. M. C., es una escritura de compra a don A. L. E. autorizada por el Notario de Castalla don Julio Vicente Parreño Antón el día 4 de diciembre de 1.970, título que no se aporta.

En la escritura a que se refiere el apartado 2), dicha finca aparece descrita del siguiente modo: "Rústica: Una heredad denominada (...), de monte bajo y siete, que tiene una extensión superficial total de ciento cinco hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas. Está dividida en dos pedazos por el Barranco (...); y el camino (...), constituyendo no obstante una sola finca de labor a efectos registrales. En término de Benifallim, están situadas ciento una hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas en las Partidas (...) La porción en término de Benifallim que mide cuatro hectáreas está situada en la Partida (...).

En la escritura a que se refiere el apartado 3), exponen II, se modifica la descripción de la finca, a los efectos de su inmatriculación, haciendo constar que la actualización de la superficie de la finca obedece a la rectificación catastral y mejora de la precisión métrica, siendo su descripción correcta la siguiente: Rústica: Una heredad denominada (...), de monte bajo y sierra, que tiene una extensión superficial total de seiscientos ochenta y dos mil doscientos setenta y dos metros cuadrados, siendo su configuración y linderos los correspondientes a las coordenadas de referenciación geográfica que la configuran y delimitan.../.....

Según consta en la escritura, se corresponde con la parcela catastral 03032A002000620000HS.

El Registrador de la Propiedad que suscribe alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su correspondencia con la parcela catastral.

Fundamentos de Derecho: De conformidad con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de la inscripción solicitada.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Guillermo Colomer Lloret registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alcoi a día ocho de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior calificación, don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso el día 24 de octubre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho. Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, los siguientes razonamientos:

1. El Sr. Registrador de la Propiedad, dice que: “alberga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y su correspondencia con la parcela catastral”.

2. Entiende este Notario, que lo entiende, y que para despejar esas dudas, siga el procedimiento previsto legalmente en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, dado que como éste señala, es procedente siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si las dudas se refieren a una posible doble inmatriculación o invasión de dominio público, para eso está el procedimiento, para despejarlas.

Si las dudas se refieren a que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador, por eso se otorga la escritura de complemento, precisamente porque es en este momento cuando, según lo manifestado por los otorgantes, y por mejora en la precisión métrica y la rectificación catastral para adecuarla a la realidad, la certificación catastral refleja la realidad de la finca de su propiedad, y se subsanan los errores de descripciones en títulos previos.

Además, se recuerda, como es de todos conocido, y reiterado, que “la fundamentación de una calificación negativa de tal identidad no puede limitarse a la simple constatación de que exista alguna diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, y de modo motivado como toda calificación, que a juicio del registrador no existe la identidad exigida por la Ley, justificando las dudas fundadas sobre ella, sin hacerse referencia, como sí realiza la notaria en su escrito de alegaciones, a que tales diferencias pueden deberse al modo de medir la finca y apreciar sus linderos en la escritura de 30 de junio de 1994, anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015 y al destacable desarrollo jurídico y tecnológico en cuanto a la descripción de las fincas registrales y su coordinación con la cartografía catastral.”, en este sentido, la Resolución de 4 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inmatriculación de una finca. (BOE 2 julio de 2025).

Por todo lo expuesto solicita a V.E. admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de octubre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de septiembre de 2005, 5 de septiembre de 2013, 21 de abril y 12 de mayo de 2016 y 1 de marzo de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de marzo

y 12 de septiembre de 2022, 27 de marzo y 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 y 29 de enero, 4 de junio y 8 de julio de 2025.

1. En el presente caso se solicita la inmatriculación de una finca no inscrita, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aportándose como título previo una escritura de constitución de sociedad y como título inmatriculador una escritura de disolución de la misma sociedad, junto con una escritura de complemento en el que se adapta la descripción de la finca en el título previo a la descripción actual del Catastro.

2. El registrador de la Propiedad de Alcoy suspende la inmatriculación al albergar dudas en la identidad de la finca.

3. El notario recurrente alega que, precisamente, para disipar las posibles dudas en la descripción de la finca contenida en ambos títulos se otorgó la escritura de complemento para adecuar la descripción de la finca a la rectificación catastral y a la mejora de la precisión métrica. Además, la fundamentación de la calificación negativa no puede limitarse a la simple constatación de la existencia de una diferencia de superficie o de algún otro dato descriptivo de la finca entre ambos títulos, sino que habrá de expresar, de modo motivado, por qué a juicio del registrador no hay la identidad entre la descripción de la finca en el título previo y el inmatriculador, como sí ha justificado el notario recurrente en el título calificado, declarando que tales diferencias pueden derivar de sistema de medición de la finca y de la apreciación de sus linderos, reseñados en la escritura de 30 de junio de 1994, anterior a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y al destacable desarrollo jurídico y tecnológico implantado últimamente en la materia.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto debe hacerse una apreciación de carácter formal referente al contenido del informe del registrador en defensa de la nota. Como declaró la Resolución de esta Dirección General de 13 de septiembre de 2005, 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, el registrador 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 y que deben relacionarse para la Dirección General pueda calificar la regularidad del expediente. Ahora bien, tal omisión no impide la continuación del recurso, conforme al párrafo octavo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

5. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) la finca a inmatricular se describe en el título previo de 1975 como: «Rústica: Una heredad denominada (...), de monte bajo y siete, que tiene una extensión superficial total de ciento cinco hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas. Está dividida en dos pedazos por el Barranco (...); y el camino (...), constituyendo no obstante una sola finca de labor a efectos registrales». No figura en el título su referencia catastral.

b) en el título posterior de 2007, se describe como: «Rústica: Una heredad denominada (...), de monte bajo y siete, que tiene una extensión superficial total de ciento cinco hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas. Está dividida en dos pedazos por el (...); y el camino (...), constituyendo no obstante una sola finca de labor a efectos registrales. En término de Benifallim, están situadas ciento una hectáreas, sesenta y ocho áreas y veinte centiáreas en las Partidas del (...), cuya porción linda polígono 21, parcelas 21, de V. A. G., la 13 de V. F. A.V., la 24 de J. B. A., la 22 de S. S. P., y la carretera (...), al Norte. Al Sur linda con polígono 21 parcela 8 de M. B. A., 11 de T. S. A., 17 de D. B. A., 16 de P. S. B., y con el azagador (...) Al Este linda con el camino (...), Barranco (...) y la otra porción de esta finca, en término de Penáguila, al Oeste linda con polígono 21, con las parcelas 28 de M. T. M., 22 de S. T. P., la 17 de D. B. A., y la 16 de P. S. B. y azagador del camino (...) La porción en término de Benifallim que mide

cuatro hectáreas está situada en la Partida (...) y linda al Norte con T. C., al Sur y Este con V. J. P. y al Oeste con otra porción en término de Benifallim de J. R. R. G., en medio el Barranco (...). Se manifiesta en el título que tal finca no consta catastralmente individualizada por formar parte de otras catastrales.

c) En la escritura de aclaración de la descripción de 2025, se describe como: «Rústica: Una heredad denominada (...), de monte bajo y sierra, que tiene una extensión superficial total de seiscientos ochenta y dos mil doscientos setenta y dos metros cuadrados, siendo su configuración y linderos los correspondientes a las coordenadas de referenciación geográfica que la configuran y delimitan». Se relacionan las referencias catastrales de las parcelas que colindan con la finca a inmatricular, que nada tienen que ver con los polígonos y parcelas que se relacionaban como colindantes en la escritura del año 2007, declarando que la referencia catastral de la parcela, que se corresponde con la realidad física de la finca, es: 03032A002000620000HS.

6. Por tanto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. La aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para que una finca pueda inmatricularse que se acredite, mediante título público, la previa adquisición por el inmatriculante, al menos con un año de antelación, y que la descripción de la finca en el título traslativo inmatriculador sea coincidente con la de la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca a inmatricular, bastando que exista cierta correspondencia entre las descripciones de la finca en ambos títulos, a juicio del registrador.

7. Este último requisito es el que, conforme a la calificación recurrida, no se cumple en el presente caso, al considerar el registrador que entre las descripciones de las dos fincas en el título inmatriculador existen tantas diferencias que no puede procederse a la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puesto, que a su juicio hay dudas entre la correspondencia de la finca del título previo y del inmatriculador con la de la finca que se describe en la escritura de aclaración del año 2025. Y es que, como declaró la Resolución de 5 de septiembre de 2013, entre el título inmatriculador y el previo debe haber similitudes suficientes como para que no haya dudas acerca de que ambos se refieren a la misma finca. En tal sentido, como declaró la Resolución de 21 de abril de 2016, no puede exigirse una correspondencia total y absoluta entre las descripciones de la finca en el título previo y en el título inmatriculador, bastando una mera correspondencia entre ellas, a juicio del registrador, que si ostenta dudas de que exista identidad no puede limitarse a objetarlo de manera genérica e imprecisa en su nota de calificación, sino que ha de fundamentar y motivar las razones que le llevan a no apreciar la identidad. Por tanto, el legislador ha otorgado al registrador cierto margen de apreciación, es decir, cierta flexibilidad a la hora de apreciar la requerida identidad. Y ello significa, como contrapartida, que si el registrador estima que no hay identidad en la finca descrita en ambos títulos, habrá de fundamentar adecuadamente su opinión, como declararon las Resoluciones de 12 de mayo de 2016 y la de 12 de septiembre de 2022. Por ello, las Resoluciones de 1 de marzo de 2018 y 9 de marzo de 2022 estimaron que no podía inmatricularse la finca, cuando las diferencias de superficie entre la finca descrita en el título anterior y el inmatriculador eran del 27% o del 94%, respectivamente.

8. Como ha declarado la Resolución de 27 de marzo de 2023, en la inmatriculación por doble título público el registrador debe extremar el celo para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación y ello porque el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria contiene menores garantías, al no exigir la intervención de los titulares de los predios colindantes, siendo como son éstos los más interesados en velar por que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes, pudiendo producirse en caso contrario un supuesto de indefensión. Por contraposición, el expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria reúne mayores garantías para que cualquier eventual perjudicado pueda manifestar su oposición durante la tramitación del mismo; mientras que la inmatriculación por doble título público

del artículo 205 sólo deja a los eventuales perjudicados para hacer valer sus derechos la vía judicial. A su vez, como ha declarado la Resolución de 8 de julio de 2025, las dudas en la identidad de la finca pueden resolverse mediante la previa tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, si las mismas pueden disiparse con su tramitación.

9. En el presente caso, el registrador se ha limitado a reproducir las descripciones de los títulos previo e inmatriculador, bastante coincidentes y la descripción actualizada en el título posterior de aclaración, otorgado en el año 2025, con el que se pretende rectificar la descripción de la finca para adaptarla a la actual del Catastro, para concluir que alberga dudas en la identidad de la finca. Ciertamente, el registrador podría haber profundizado en su juicio expresando las diferencias descriptivas que resultan de los títulos presentados y, en ese sentido, podría decirse que no ha cumplido debidamente con la exigencia de motivación de esas dudas, que exige esta Dirección General, por aplicación del principio de proscripción de la indefensión del artículo 24 de la Constitución Española. Pero, no es menos cierto que el recurrente, notario autorizante, entiende en su escrito de interposición del recurso, que las dudas derivan de la diferencia superficial y otras diferencias descriptivas.

10. Lo anterior no implica que pueda procederse a la inmatriculación de la finca en los términos solicitados. Y ello porque, a juicio de esta Dirección General, no se cumplen en el presente caso los requisitos que sí se cumplían en el supuesto de hecho de la Resolución de 29 de enero de 2025, en la que se revocó la nota de la registradora y se ordenó la inmatriculación pues se cumplían todos los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no estando fundadas las dudas de identidad de las fincas. Dicha circunstancia no se da en el presente caso, pues existen una serie de circunstancias que hacen imposible conectar la descripción de los títulos anterior e inmatriculador con el de la escritura de aclaración.

11. En tal sentido, la primera circunstancia que impide la conexión es la de la medida superficial. La finca se describe en el título anterior y en el inmatriculador con una superficie de 1.056.820 metros cuadrados. En la escritura de aclaración se dice que mide 682.272 metros cuadrados. Ello implica una disminución de superficie de 374.548 metros cuadrados. Es decir, una diferencia superficial del 37,45%. Resulta insostenible, como pretende el notario recurrente, que ello derive de una mera precisión métrica.

12. La segunda circunstancia que impide la conexión entre las descripciones de los títulos previo e inmatriculador y el de aclaración es la relativa a las distintas descripciones literarias, puesto que en los dos primeros títulos se dice que la finca está dividida en dos pedazos por barranco, situándose uno en término de Benifallim y otro en término de Penáguila, a lo cual ya no se hace referencia en la escritura de complemento. Incluso si la actualización de la descripción se refiere solo a la porción existente en Benifallim, existen dudas de identidad, puesto que la superficie que se ubica en este término, según el título inmatriculador es de 1.016.820 metros cuadrados, mientras que la superficie de la parcela catastral es de 682.272 metros cuadrados, lo que implica un descenso de superficie de 334.548 metros cuadrados, que equivale a un porcentaje de 32,90%.

13. La tercera circunstancia que impide la conexión entre ambas descripciones de los títulos previo e inmatriculador con el de complemento es la relativa a las descripciones literarias de ambas fincas. Los linderos que se expresan en el título público y en el inmatriculador incluyen linderos fijos y personales o móviles, integrados por parcelas ubicadas en el polígono 21, distintos de los que se reflejan en la escritura de complemento, que las ubican en el polígono 2. Además, en el título inmatriculador se declara que la finca a inmatricular carece de referencia catastral, al estar integrada en otras parcelas catastrales, si bien resulta del título de complemento que ahora corresponde con la referencia catastral 03032A002000620000HS, sin que resulte acreditado de qué anteriores parcelas catastrales procede la superficie que integra la referida catastral.

14. En conclusión, existen motivos suficientes para dudar de la correspondencia entre las fincas descritas en el título previo e inmatriculador y el descrito en la escritura de complemento. Por ello, en el presente caso, entiende esta Dirección General que la finca no puede inmatricularse por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y que las dudas existentes no pueden resolverse por la vía de la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino que requieren un expediente más garantista, como el del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, extremo que pudiera haber sido advertido por el notario autorizante, dadas las circunstancias del caso. Así, el propio notario admite posibles dudas de identidad que trata de salvar otorgando la escritura de complemento, declarando que «precisamente porque es en este momento cuando, según lo manifestado por los otorgantes, y por mejora en la precisión métrica y la rectificación catastral para adecuarla a la realidad, la certificación catastral refleja la realidad de la finca de su propiedad, y se subsanan los errores de descripciones en títulos previos». Sin embargo, la escritura de complemento tiene como único objeto adaptar la descripción del título inmatriculador a la de la certificación catastral descriptiva y gráfica. Y ello no puede responder exclusivamente a precisión métrica alguna, sino a una rectificación catastral que lo que hace es alterar la realidad física de las fincas descritas en los ante títulos, provocando el título otorgado, por sí mismo, las dudas de identidad anteriormente referidas. Por lo anteriormente expuesto, es errónea la invocación por el notario recurrente a la doctrina de la Resolución de 4 de junio de 2025, pues esta se está refiriendo a las dudas que puedan surgir de la falta de coincidencia exacta entre los dos títulos traslativos, cuando hay coincidencia catastral plena con el título inmatriculador, lo que no ocurre en el presente caso dadas las diferencias descriptivas entre la descripción de la finca del título inmatriculador y la de la escritura de complemento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, rechazando la inmatriculación de la finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al no reunir los títulos presentados los requisitos necesarios para obtenerla.

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