

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12677 *Resolución de 5 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 Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de varias fincas de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspende la inscripción de varias fincas de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de mayo de 2025 por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, con el número 623 de protocolo, se procede a la aceptación y adjudicación de la herencia de don A. B. B. a favor de sus herederos.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 22 de septiembre de 2025:

«Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, protocolo 623/2025 del/la Notario de Sa Pobla, Don Jesús María Morote Mendoza, acreditada la autoliquidación del impuesto y comprobado en sede electrónica, ha sido inscrito en el día de hoy, el pleno dominio de las siguientes fincas: (...).

Se suspende la inscripción de las fincas 5, 12 y 17, por falta la descripción completa de dichas fincas.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 23/05/2025, suspendida calificación 26/05/2025, pendiente de liquidar 2610512025, aportada documentación 11/08/2025.

Al margen de dicha inscripción se ha/n extendido 34 nota/s de afección fiscal.

Se ha/n cancelado 32 nota/s de afección fiscal por caducidad.

De conformidad con la dicción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria (en su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio), se ha procedido a la asignación del código registral único a la finca objeto de la presente, quedando así reflejado en folio registral correspondiente.

El asiento practicado está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos señalados en los artículos 1, 17, 32, 34, 38, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria.

Dicha calificación parcial negativa se basa en el precedente hecho y los siguientes Fundamentos de Derecho:

Artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que: “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes: 1.ª La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren, del título”.

Artículo 30 de la Ley Hipotecaria establece que: “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos y 4 serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores”.

El artículo 51 del Reglamento Hipotecario, reglas 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a establece que: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: 1.^a La naturaleza de la finca se determinará expresando si es rústica o urbana, el nombre con las que las de su clase sean conocidas en la localidad, y en aquéllas, si se dedican a cultivo de secano o de regadío y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y a otro. Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca. 2.^a La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. 3.^a La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales. 4.^a La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústicas y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial.”.

Acuerdo:

En vista del citado hecho y fundamento de derecho se suspende la inscripción de las fincas 5, 12 y 17 (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Lázaro Martínez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Felanitx n.º 2 a día veintidós de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 3 de octubre de 2025 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Primero. El motivo aducido por el registrador para denegar la inscripción es, como se ha dicho, que “falta la descripción completa de dichas fincas”.

Pero de lo que se trata aquí es de inscribir un negocio de traslación del dominio de unas fincas inscritas y no de un negocio jurídico de redesccripción del objeto cuyo dominio se transmite mortis causa. En consecuencia, estando las fincas identificadas de forma indubitada, mediante el número registral de las mismas, las posibles deficiencias en la descripción de la finca no pueden ser obstáculo que impida la inscripción del cambio de titular.

Como se puede comprobar en la escritura, la descripción de las tres citadas fincas coincide literalmente con la descripción de las mismas contenidas en las correspondientes informaciones registrales facilitadas por el Registro, incorporadas a la propia escritura como documentos unidos (véanse los folios 62v, 83v y 109 de la escritura).

Conforme a la calificación del registrador, tales descripciones no son completas por no reunir los requisitos del artículo 9 LH y artículo 51 RH, al no incluir los linderos (cabe suponer que este es el requisito exigido por el registrador, al haber resaltado en negrita este concreto aspecto en su calificación).

Pueden ocurrir, entonces, dos cosas. La primera, que las notas emitidas por el registrador sean defectuosas, habiendo omitido en las mismas los linderos de constancia registral. En tal caso, el registrador debería emitir nuevas notas, con la descripción completa de las fincas, para que el notario procediese a subsanar la escritura, con la descripción completa incorporando a la escritura las nuevas notas, ahora completas, emitidas por el registrador.

Pero lo más probable no parece ser eso, sino que las notas reproducen los asientos registrales, si bien son estos los defectuosos, por no haber constancia registral de los linderos de las fincas.

Si fuera este el caso, el defecto no sería de la escritura, sino del Registro, que inscribió en su día incorrectamente las fincas, habiendo omitido datos esenciales que necesariamente deben constar en la inscripción de las fincas, pero que no constan.

Como bien cita el registrador en su calificación, el artículo 30 LH dispone que “Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin Perjuicio de lo establecido en esta Lev sobre rectificación de errores” (...). De ahí resulta: a) la nulidad de las inscripciones previas de las fincas; o bien: b) la existencia de un error rectificable.

En ambos casos no se trataría de un error de la escritura que hubiera que corregir para tener acceso al Registro, sino de un error en los asientos registrales, que habrían de ser corregidos por el registrador, con carácter previo, o posterior, al acceso de la escritura al Registro, mediante los procedimientos legalmente previstos para ello.

Hay que destacar que, de la información registral disponible, resulta que se han realizado ya varias inscripciones traslativas del dominio de las tres fincas de referencia, sin que el Registro haya opuesto dificultad alguna sobre el defecto de la omisión de los linderos en la inscripción de las fincas. O sea, no se trata en ninguno de los tres casos de una inmatriculación u operación hipotecaria que requiera de una nueva descripción de la finca (en cuyo caso, la omisión de datos en la descripción de la finca sería impedimento para la inscripción), sino de una mera transmisión de dominio con cambio de titular registral.

Segundo. Adicionalmente, conviene tomar en consideración el artículo 170 del Reglamento Notarial:

“En los documentos sujetos a registro, el notario hará la descripción de los bienes que constituyan su objeto expresando con la mayor exactitud posible aquellas circunstancias que sean imprescindibles para realizar la inscripción.

A requerimiento de los otorgantes o cuando el notario lo juzgue conveniente, podrá añadirse cualesquiera otras circunstancias descriptivas no exigidas por la legislación registral, que faciliten una mejor determinación del objeto del negocio jurídico formalizado.

Tratándose de bienes inmuebles, la descripción incluirá la referencia catastral que les corresponda, así como la certificación catastral descriptiva y gráfica, en los términos establecidos en la normativa catastral” (...).

Sin duda, no parece imprescindible la constancia de los linderos, si la finca está perfectamente identificada por su número registral, y se trata de una mera traslación del dominio.

Pero, en todo caso, habiéndose dado cumplimiento en la escritura a lo que dispone el último párrafo del artículo 170 RN, en la escritura se incluyó la referencia catastral de las fincas, así como se unieron las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Teniendo en cuenta que en dichas certificaciones catastrales figuran los linderos de las fincas, y teniendo en cuenta, además, que tales certificaciones

forman parte de la escritura considerada esta en su integridad, en la escritura figuran los linderos de las fincas, por lo que la exigencia del registrador es superflua.

Se reitera que si hay un error previo en las inscripciones del Registro (por omisión en las mismas de datos esenciales) el procedimiento para corregir tales errores es el procedimiento registral de rectificación de asientos y no el de rectificación de escrituras posteriores a la inscripción registral previa.

Tercero. Conviene, finalmente, recordar que el antiguo Artículo 171 RN (redacción del R.D. 45/2007, de 19 de enero), conforme al cual: "En la descripción de los inmuebles los notarios rectificarán los datos equivocados de acuerdo con lo que resulte de la certificación catastral descriptiva práctica que refleje su realidad material.

Al realizar la rectificación se consignarán con los datos nuevos los que aparezcan en el título para la debida identificación de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada, rectificándola de nuevo si fuere preciso" (...), fue declarado nulo por el Tribunal Supremo en el recurso contencioso-administrativo 63/2007, interpuesto por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por sentencia de fecha 20 de mayo de 2008. O sea, que el órgano corporativo al que pertenece el registrador de Felanitx número 2 entendió que era nula la disposición del Reglamento Notarial que preveía la rectificación por el notario de los datos equivocados del Registro, criterio que fue confirmado por el Tribunal Supremo.

Dicha nulidad del precepto reglamentario veda al notario, en una escritura de un mero negocio traslativo del dominio, modificar motu proprio la descripción del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad, aunque, como decía el anulado (a instancias del CORPME) artículo 171 RN los datos registrales resulten estar equivocados.

Para interpretar el marco normativo vigente en la materia que nos ocupa, como dispone el artículo 3.1 del Código civil, deben tenerse en cuenta "los antecedentes históricos y legislativos" y, en particular, el antecedente de la declarada nulidad del artículo 171 RN.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

IV

El registrador suscribió informe de fecha 8 de octubre de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 20, 30 y 199 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51.1.^a a. 4.^a y 100 del Reglamento Hipotecario; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 21 de junio de 2004, 11 de octubre de 2005, 10 y 14 de junio de 2010, 1 de abril de 2013, 23 de enero de 2014, 17 de noviembre de 2015, 6 de mayo y 8 de junio de 2016 y 26 y 27 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 22 de junio de 2021, 12 de mayo de 2022 y 9 de enero, 13 de marzo y 20 de noviembre de 2024.

1. El presente recurso tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad de Felanitx número 2 a inscribir determinadas fincas basándose en la circunstancia de falta de descripción completa de dichas fincas.

Las descripciones son las siguientes:

Finca descrita al número 5. Registral 760. Urbana en Ses Salines (Illes Balears): Porción de terreno solar, sita en la villa de Ses Salines, calle (...), procedente de la finca (...), calle (...), cuyo resto mide ochocientos veinte metros noventa y siete decímetros cuadrados (820,97 m²), sin que conste la descripción del mismo.

La descripción según la escritura y según el Registro son coincidentes.

Se corresponde, según el título, con la parcela 4743901ED0544S0001DQ, la cual arroja una cabida de 674 metros cuadrados.

Finca descrita al número 12. Finca 1.655-Bis.

Descripción según la escritura. Urbana en Ses Salines (Illes Balears): Porción de terreno, sito en (...), término de Ses Salines, procedente de la finca (...), integrada por los solares señalados en el plano de urbanización de la misma con los números 222, 223, 225, 226, 227, 228, 231 y 232 y otros catorce sin numeración, cuyo resto después de practicada la rectificación de una segregación ha quedado disminuida la cabida de esta finca en ochenta y un metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (81,85 m²), quedando un resto de once mil novecientos setenta y tres metros quince decímetros cuadrados (11.973,15 m²).

Según el título se corresponde con las parcelas 9423903DD9592S0001RD, 9524801DD9592S0001WD, parte de la 0025908ED0502N0001BS, 9626902DD9592N0001JT y 9825001DD9592S0001BD.

Descripción registral. Urbana en Ses Salines (Illes Balears): Porción de terreno, sito en (...), término de Ses Salines, procedente de la finca (...), integrada por los solares señalados en el plano de urbanización de la misma con los números 222, 223, 225, 226, 227, 228, 231 y 232 y otros catorce sin numeración, cuyo resto después de practicada la rectificación de una segregación ha quedado disminuida la cabida de esta finca en ochenta y un metros ochenta y cinco decímetros cuadrados (81,85 m²), quedando un resto de once mil novecientos setenta y tres metros quince decímetros cuadrados (11.973,15 m²). Aportada la referencia, siendo las 9423903009392800013C y 952480100959280001WD, que no resulta coincidente con finca en los términos del artículo 15 del Texto Refundido de la Ley del Catastro. Estado de coordinación gráfica con Catastro: Finca No coordinada gráficamente con el Catastro conforme al artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Costas: Aprobado por Orden Ministerial: de fecha 1 de octubre de 2018: deslinde de los bienes de dominio público marítimo terrestre del tramo de costa de unos 343 metros de longitud, Las Salinas (...), en término municipal de Ses Salines, entre los vértices 36-121a-121b-22, del deslinde aprobado por Orden Ministerial de 29 de septiembre de 2006, en el término municipal de Ses Salines, de los que forma parte la finca de este número, y procediéndose, en consecuencia a rectificar la descripción de la finca en dicho sentido, todo ello resulta de los planos suscritos el 28 de octubre de 2006 por el Jefe de Demarcación de Costas de Isles Balears, los cuales constan archivados en este Registro en formato digital, y a tenor del artículo 30.2 del Reglamento de Costas, dicha aprobación del deslinde lleva implícita el levantamiento de la suspensión de otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, conforme a 1 previste en los artículos 12.5 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas 20.2 de su Reglamento; según Notificación expedida por el Jefe de la Demarcación de Costas en Illes Balears, que lleva fecha de salida 15 de octubre de 2013 que ha causado la inscripción 4º de la finca 1.655/bis, al folio I del Tom 1669, libro 163 de Ses Salines, que lleva fecha 11-12-2018.

Finca descrita al número 17, registral 4.298.

Décimo séptimo: una cuarta parte indivisa de la siguiente finca: Descripción: Urbana en Ses Salines (Illes Balears): Tierra secano, sita en término de Ses Salines según el Registro y en (...) según los señores comparecientes, procedente de una finca llamada (...), cuyo resto mide dieciséis mil quinientos veintisiete metros cuadrados (16.527 m²), sin que conste la descripción del mismo.

Según el título se corresponde con las parcelas con referencia catastral 9826002DD9592N0001AT, 0026003ED0502N0001DS, 9826603DD9592N0001ZT,

9925301DD9592N0001QT y 9926402DD9592N0001LT, las cuáles arrojan una cabida conjunta de 14.359 metros cuadrados.

Estas dos últimas fincas han sido objeto de aportación parcial a la Junta de Compensación (...), aportándose una cabida total ascendente a 22.765,79 metros cuadrados, que se corresponde con las parcelas 9826002DD9592N0001AT, 0026003ED0502N0001DS, 9826603DD9592N0001ZT, 9925301DD9592N0001QT, 9926402DD9592N0001LT, 9626902DD9592N0001JT y 9825001DD9592S0001BD.

El notario recurrente se opone alegando de lo que se trata aquí es de inscribir un negocio de traslación del dominio de unas fincas inscritas y no de un negocio jurídico de redescrición del objeto cuyo dominio se transmite mortis causa. En consecuencia, estando las fincas identificadas de forma indubitada, mediante el número registral de las mismas, las posibles deficiencias en la descripción de la finca no pueden ser obstáculo que impida la inscripción del cambio de titular. Además, precisa, de conformidad con el artículo 170 del Reglamento Notarial, que en la escritura se incorpora la referencia catastral que corresponde a los inmuebles, así como las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas con las que las fincas guardan correspondencia, consignándose en éstas sus linderos, por lo que la exigencia del registrador resulta superflua.

2. Debe recordarse que este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro.

Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1.º y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario).

No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

3. En el supuesto de hecho de la escritura calificada, se ha omitido la expresión de los linderos de tres de las fincas inventariadas (los cuáles tampoco constan en el Registro, por ser resto tras diversas segregaciones), incluso habiéndose omitido en el título la descripción actualizada de la finca después del deslinde de costas aprobado, según resulta del fundamento anterior de esta Resolución (cuyos planos incluso constan archivados en el propio Registro de la Propiedad). Dicho esto, es cierto que esta Dirección General, en Resolución de 20 de noviembre de 2024 declaró que aunque en la escritura se omita expresar su superficie y linderos, resulta aplicable la doctrina referida acerca de que la omisión en los títulos de algunos de los datos descriptivos con que las fincas figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, por poder apreciarse de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

4. En el presente caso, tal y como alega el recurrente, se pretende completar la descripción literaria con la representación gráfica catastral, quedando debidamente cumplido el principio de rogación con la solicitud de inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199. No obstante, la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2.b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Ahora bien, precisado lo anterior, debe ponerse de manifiesto que, en el título calificado, como dato común a todas las fincas, se señala que la información catastral resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, que constan incorporadas, junto con el correspondiente anexo de coordenadas georreferenciadas.

Sin embargo, no consta la solicitud realizada por el notario autorizante a los otorgantes en relación a la manifestación que éstos deben realizar acerca de si la descripción que contiene la certificación catastral descriptiva y gráfica se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público, de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 18.2 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

5. A este respecto, esta Dirección General se pronunció en Resolución de 12 de mayo de 2022 en los siguientes términos: «en los supuestos a los que se refiere el artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, la mera solicitud de inscripción que implique la apertura de folio registral a una nueva finca, o que determine una reordenación de los terrenos implica solicitud de la incorporación de la georreferenciación de la finca.

Tampoco plantea duda los supuestos en los que la incorporación de la georreferenciación se produce como operación registral específica.

Pero, cuando se practica con ocasión de la práctica de otro asiento, 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, 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 de 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 ante el registrador o del artículo 201.1 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.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse a su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 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: "(...) 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.

La referencia catastral, principal localizador de la finca sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), se calificará conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello no significa, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que se asuman por el Registro las posibles diferencias descriptivas de la parcela con la finca. Si se declara correspondiente, se hará constar en el folio registral, pero en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), como declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de (vid., por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021.

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, 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 201.1 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 que 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».

6. En base a lo anterior, respecto de la primera de las fincas a que se contrae la calificación del registrador, incorporada al título la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y excediendo la cabida inscrita respecto de la que resulta de aquélla en más de un diez por ciento, será necesario tramitar el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por no haberse manifestado por el registrador, de forma motivada, dudas de identidad, que impedirían el inicio del procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca.

Además, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2014, la rectificación de la descripción de una finca, en el presente caso los linderos, puede hacerse tomando como base la certificación catastral, siempre que exista identidad en la descripción y titularidad de la finca registral y la de la catastral. Y como se desprende de la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de 26 y 27 de abril de 2017, la rectificación descriptiva debe justificarse por el interesado, aportando certificación catastral, sin olvidar que la identificación registral de la finca, como base física sobre la que se proyectan los derechos reales inscritos, compete al registrador.

7. Sin embargo, respecto de las registrales 1.655 bis y 4.298, las circunstancias fácticas concurrentes exigen una precisión.

En efecto, por lo que se refiere a la primera de las registrales citadas, la misma se correspondería con varias parcelas catastrales y parte de otra, hecho que excluiría la posibilidad de utilizar exclusivamente la base gráfica catastral en orden a inscribir la georreferenciación de la finca, precisándose de una representación gráfica alternativa.

Además, de la descripción registral resulta que la misma ha sido incluida en un procedimiento de deslinde, el cual, tras su aprobación, determinó la modificación de la descripción de la finca (según resulta de su descripción literaria, pero sin precisarse en qué ha consistido la modificación de sus datos descriptivos); pero ninguna de las parcelas catastrales que se afirman corresponder con la citada finca es lindante con el dominio público marítimo-terrestre, con lo que tal determinación en la descripción literaria de la finca parece responder a la circunstancia de provenir la misma de otra mayor sí afectada por el deslinde del demanio. Tampoco son colindantes entre sí las referidas parcelas catastrales (9423903DD9592S0001RD, 9524801DD9592S0001WD, parte de la 0025908ED0502N0001BS, 9626902DD9592N0001JT y 9825001DD9592S0001BD).

Esto último también puede predicarse de la registral 4.298, pues la misma se correspondería con determinadas parcelas catastrales (9826002DD9592N0001AT, 0026003ED0502N0001DS, 9826603DD9592N0001ZT, 9925301DD9592N0001QT y 9926402DD9592N0001LT), las cuáles tampoco son colindantes entre sí, estando separadas, según resulta de la cartografía catastral por viario público (ejecutado parcialmente).

8. Es más, como se ha dicho, parte de las registrales 1.655-bis y 4.298 han sido objeto de aportación a la Junta de Compensación (...), aportándose una cabida total ascendente a 22.765,79 metros cuadrados, que se corresponde con las parcelas 9826002DD9592N0001AT, 0026003ED0502N0001DS, 9826603DD9592N0001ZT, 9925301DD9592N0001QT, 9926402DD9592N0001LT, 9626902DD9592N0001JT y 9825001DD9592S0001BD. Sin embargo, no resulta que la citada reparcelación haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad, no consta nota de inicio del procedimiento de equidistribución, extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni resulta del título siquiera haberse otorgado la escritura pública de constitución de la junta de compensación.

Todo ello determina que, efectivamente, como apunta el registrador en su calificación, no resultan determinados los linderos de estas dos últimas registrales.

Y es que, como resulta de la Resolución de 13 de marzo de 2024, debemos ahora partir del trascendental cambio operado en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Con la reforma operada se pasa de un sistema de transcripción o arrastre de la descripción de la finca, cuando el registrador tiene dudas de los cambios operados en la descripción literaria a un sistema de calificación de los elementos descriptivos de la finca relacionados en el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. Por ello, para practicar cualquier asiento, ya en vigor la nueva redacción de la Ley Hipotecaria, el registrador ha de poder ubicar la finca sobre la cartografía catastral, para poder calificar su descripción y su relación con los colindantes, comprobando que la situación física detallada declarada en el título coincide con la que resulta del Registro, se solicite o no la incorporación de la georreferenciación de la finca. Es decir, la Ley 13/2015 proscribía del Registro, aunque estén inscritas, fincas cuya realidad material no puede determinarse sobre el territorio. Es decir, ya no es posible arrastrar la descripción que resulta del Registro de una finca, sino que debe clarificarse su situación física.

Ciertamente, pueden existir supuestos de discordancia entre la descripción literaria de la finca y su realidad física. Esta se puede producir, como declaró esta Dirección General en Resoluciones como la de 9 de enero de 2024, porque con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que pudiera incorporarse su georreferenciación para completar la descripción de la finca, acreditando su ubicación, localización y delimitación física de la finca, que se individualizaba con una descripción meramente literaria, que resiste cierta imprecisión. Pero, tras la entrada en vigor de la citada ley, no puede mantenerse la práctica de asientos relativos a fincas, que no pueden identificarse sobre el territorio, siquiera relativamente.

Por ello, no puede afirmarse que en este caso la descripción de las fincas contenida en el título (en lo que se refiere a las registrales 1.655-bis y 4.298) permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido, como afirmaron las citadas Resoluciones de esta Dirección General de 29 de diciembre de 1992 y 11 de

octubre de 2005. Como tampoco puede entenderse aplicable la regla contenida en la letra c) del número Segundo de la Resolución-Circular de esta Dirección de 3 de noviembre de 2015, conforme a la cual, «Cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas», pues precisamente lo que se cuestiona es la efectiva identidad entre las fincas inscritas y lo que se transmite en el título presentado a inscripción, porque como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

9. Por todo lo anterior, debe estimarse el recurso en cuanto a la primera de las registrales, debiendo iniciarse el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya culminación satisfactoria determinará que con la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca se rectifique también su descripción literaria en cuanto a superficie y linderos (cfr. Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 8 de junio de 2016).

Y por lo que se refiere a las registrales 1.655 bis y 4.298, debe confirmarse la calificación del registrador, por no constar identificados los linderos de la finca, lo que determina, atendidas las circunstancias concurrentes, que no se puede apreciar identidad entre las concretas fincas registrales y aquéllas que son objeto de transmisión, debiendo aportarse, en cuanto a la registral 1.655 bis representación gráfica georreferenciada alternativa, sin perjuicio de la aportación del título de reparcelación en el caso de que ésta última se haya aprobado definitivamente por la Administración urbanística actuante (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), el cual afecta a ambas registrales, como se ha expuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, debiendo tramitarse el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la registral 760 y confirmar la nota de calificación del registrador en lo demás, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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