

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12687 *Resolución de 18 de febrero de 2026, 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 Valencia n.º 6, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 6, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante acta de inicio del expediente de inmatriculación del exceso de cabida de una finca, por la vía del expediente de dominio del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, otorgada el día 9 de mayo de 2024 ante el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, con el número 1.126 de protocolo, don J. R. y don V. A. C., como titulares de la finca registral número 7.846 del Registro de la Propiedad de Valencia número 6, respecto de la que manifestaban que la parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca era 001000100YJ27D0001XB, solicitaban la tramitación del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Manifestaban los comparecientes que la finca les pertenecía, en cuanto a una tercera parte indivisa para cada uno por herencia de su padre, don V. A. B., formalizada en escritura pública otorgada el día 19 de enero de 2006 por el notario de Valencia, don José Luis Pavía Sanz, con el número 193 de protocolo, y en cuanto a la restante tercera parte la adquirirían por sextas partes entre los dos por herencia de su madre, doña J. C. C., formalizada en escritura pública otorgada el día 7 de noviembre de 2022 por el notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, con el número 3.822 de protocolo, habiéndose otorgado una escritura de declaración de obra nueva sobre la misma por el citado notario de Alboraya el día 9 de mayo de 2024, con el número 1.125 de protocolo. Los otorgantes aseveraban, bajo su responsabilidad, que la nueva descripción solo obedecía a la rectificación de errores descriptivos, que figuraban inscritos, y no a la celebración de negocios traslativos o, en general, de cualquier modificación no registrada de la situación jurídica de la finca inscrita.

El notario autorizante del acta solicitaba al Registro de la Propiedad de Valencia número 6 la preceptiva certificación a la que se refiere el artículo 203 de la Ley Hipotecaria el 10 de octubre de 2024. Dicha certificación se expedía por el Registro el día 28 de noviembre de 2024 y se remitía telemáticamente al notario, con fecha de entrada en la Notaría el 16 de enero de 2025. Dicha certificación fue expedida por la registradora de la Propiedad accidental, doña María Soriano Bayot, en la que señalaba una serie de dudas sobre la identidad de la finca, para que puedan ser subsanadas en la tramitación notarial del expediente que eran:

1) La finca registral 7846 se forma por segregación de la finca registral 8137 que tenía una cabida total de treinta y siete áreas ochenta y una centiáreas y cuarenta y ocho decímetros cuadrados. De la finca registral 8137 se segregaron dos fincas: la finca registral 7845 que es una tierra cereal de una superficie de treinta y siete áreas y veinte centiáreas, y la finca registral 7846 con una superficie de sesenta y un metros y sesenta

y seis decímetros cuadrados, según resulta de las notas al margen de la inscripción 8137 y de la primera inscripción de las inscripciones de dichas fincas.

2) Resulta del Registro la superficie del solar de la finca registral 7846 que es de sesenta y un metros sesenta y seis decímetros cuadrados, resultando por tanto errónea la manifestación contenida en la escritura relativa a que en la descripción de la finca según el Registro no consta la superficie del solar en la que está enclavada la casa.

3) Según el Registro la finca únicamente comprende una casa y en la descripción actual de la finca cuyo exceso de cabida pretende hacerse constar resulta que además de la casa de 163 metros cuadrados el resto es zona de esparcimiento que rodea la edificación, por lo tanto, no hay identidad en la configuración de la finca según el Registro (únicamente una casa) y según la escritura (casa con zona de esparcimiento), por lo que parece que el exceso de cabida es de un terreno adicional que deberá ser agrupado a la finca 7846 previa inmatriculación si no lo estuviera.

4) Además, existe una gran desproporción entre la superficie inscrita de la finca que es de sesenta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados y la que pretende hacerse constar de mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

5) Según los asientos del Registro en las inscripciones de herencia cuarta practicada con fecha 21 de octubre de 1967 y quinta practicada con fecha 18 de mayo de 2009 se hizo constar que la superficie de la finca era de ciento sesenta metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados en la inscripción cuarta y ciento sesenta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados en la inscripción quinta, suspendiéndose el exceso de cabida en ambas inscripciones. Resulta contradictorio el exceso de cabida que ahora se declara con los anteriores títulos en las que se declaró un exceso de cabida muy inferior al que ahora se pretende y que únicamente comprendía la casa y no un terreno adicional.

6) Se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Valencia de conformidad con lo establecido en el artículo 201, en relación con el 203.3 de la Ley Hipotecaria al existir dudas de la coincidencia total o parcial con otra/otras de dominio público, habiéndose recibido con fecha 28 de octubre de 2024, informe de la oficina Técnica de Patrimonio de fecha 7 de octubre de 2024, en el que se hace constar que “se observa afección a antiguas acequias, en concreto a (...), que parecen ser titularidad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que se va a solicitar informe al Servicio del Ciclo Integral del Agua, sobre posible afección a propiedades municipales, del cual se dará traslado al Registro de la Propiedad nada más evacuado”. A fecha de expedirse la presente certificación no se ha recibido, estando los plazos suspendidos por motivo de la DANA, por lo que será necesario que se aporte al acta este informe del que resulte la no afectación a la acequia. En caso de resultar afectada la acequia y puesto que se invade el dominio público no podría practicarse el exceso.

7) Se advierte que únicamente puede hacerse constar a través del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria la mayor cabida de la finca, pero en ningún caso puede hacerse constar la nueva descripción de la edificación que se realiza en la escritura, todo ello de conformidad con el artículo 201.1 letra e) de la Ley Hipotecaria.

El notario comenzó el trámite de notificaciones el día 12 de agosto de 2025, remitiendo comunicación del inicio del expediente y de la apertura del plazo de alegaciones al Ayuntamiento de Valencia, recibiendo notificación del Servicio de Correos de la recepción de la notificación por parte del Ayuntamiento de Valencia. El día 18 de agosto de 2025, el notario autorizante del acta recibió contestación emitida por el Ayuntamiento de Valencia, donde se decía que la finca objeto del expediente no afectaba a propiedades municipales ni al dominio público municipal (camino público).

No se realizaba comunicación al colindante por el norte, parcela 42 del polígono 27, puesto que el titular catastral era el padre fallecido de los promotores del expediente, lo que comprobó el notario, pues se acompañaban los títulos sucesorios. El día 13 de agosto de 2025 remitió edicto para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado», que se publicó en el mismo el día 19 de agosto de 2025. Finalizado el plazo de alegaciones,

sin haberse manifestado oposición alguna, el notario concluyó el expediente el día 10 de octubre de 2025.

II

Presentada el día 15 de octubre de 2025 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Valencia número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Acta de expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de un exceso de cabida, autorizada el 09/05/2024, por el notario de Alboraya José María Cid Fernández, protocolo número 1126/2024, que fue presentada el día quince de octubre del año dos mil veinticinco, según el asiento 3346 del Diario 2025.

Finca: 7.846.

Presentante: Cid y Mata Notarios, O.E

El presente expediente de dominio tiene por objeto la inscripción de un exceso de cabida absolutamente desproporcionado, ya que la finca pasa de tener una superficie solar de 61,56 metros cuadrados a 1.284 metros cuadrados, es decir, pasa a tener una superficie 21 veces mayo [sic] de la que tenía.

Cuando se procedió a expedir la certificación prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya se puso de relieve la existencia de importantes dudas relativas a la identidad del exceso, sin embargo, en el presente expediente no se ha llevado a cabo ninguna actuación ni manifestación dirigida a disipar dichas dudas de identidad.

En concreto, en la certificación se indicaron las siguiente [sic] dudas de identidad (habiendo quedado descartada la última, a raíz de diversos informes remitidos por el Ayuntamiento a tal efecto):

“Tercera: Existen dudas en cuanto a la identidad de la finca respecto del exceso de cabida que se pretende hacer constar por los siguientes motivos (artículo 201 de la Ley Hipotecaria):

1) La finca registral 7846 se forma por segregación de la finca registral 8137 que tenía una cabida total de treinta y siete áreas ochenta y una centiáreas y cuarenta y ocho decímetros cuadrados. De la finca registral 8137 se segregaron dos fincas: la finca registral 7845 que es una tierra cereal de una superficie de treinta y siete áreas y veinte centiáreas, y la finca registral 7846 con una superficie de sesenta y un metros y sesenta y seis decímetros cuadrados, según resulta de las notas al margen de la inscripción 8137 y de la primera inscripción de las inscripciones de dichas fincas.

2) Resulta del Registro la superficie del solar de la finca registral 7846 que es de sesenta y un metros sesenta y seis decímetros cuadrados, resultando por tanto errónea la manifestación contenida en la escritura relativa a que en la descripción de la finca según el Registro no consta la superficie del solar en la que está enclavada la casa.

3) Según el Registro la finca únicamente comprende una casa y en la descripción actual de la finca cuyo exceso de cabida pretende hacerse constar resulta que además de la casa de 163 metros cuadrados el resto es zona de esparcimiento que rodea la edificación, por lo tanto, no hay identidad en la configuración de la finca según el Registro (únicamente una casa) y según la escritura (casa con zona de esparcimiento), por lo que parece que el exceso de cabida es de un terreno adicional que deberá ser agrupado a la finca 7846 previa inmatriculación si no lo estuviera.

4) Además, existe una gran desproporción entre la superficie inscrita de la finca que es de sesenta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados y la que pretende hacerse constar de mil doscientos cuarenta y ocho metros cuadrados.

5) Según los asientos del Registro en las inscripciones de herencia cuarta practicada con fecha 21 de octubre de 1.967 y quinta practicada con fecha 18 de mayo de 2.009 se hizo constar que la superficie de la finca era de ciento sesenta metros y cuarenta y ocho decímetros cuadrados en la inscripción cuarta y ciento sesenta y un metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados en la inscripción quinta, suspendiéndose el exceso de cabida en ambas inscripciones. Resulta contradictorio el exceso de cabida que ahora se declara con los anteriores títulos en las que se declaró un exceso de cabida muy inferior al que ahora se pretende y que únicamente comprendía la casa y no un terreno adicional.”

A ello hay que añadir que:

- según se ha podido comprobar en los antecedentes físico-económicos de Catastro, en el año 1997 (antes de esta fecha no existen datos), la finca contaba con 240 metros cuadrados de solar y en 2022 pasa a tener los actuales 1284 metros cuadrados.
- la otra finca segregada n.º 7845 es el único linde particular de la finca y es de los mismos titulares, por lo que puede haber habido un trasvase de metros de una finca a otra.

Fundamentos de Derecho:

Se deniega la inscripción del exceso de cabida declarado, por surgir dudas fundadas en cuanto a la identidad de la misma y la realidad del exceso, art. 9, 199 y 201.3 LH y RDGRN de 13 de marzo de 2001, 16 de junio de 2003, 10 y 16 de mayo de 2005, 24 de junio de 2005, 3 de enero de 2006, 29 de abril de 2006, y 1 de julio de 2006, 3-10-2007, 19-2-2008, 16-4-2008, 12-5-2008, 3-12-2012, 14-7-2014, 15 y 21-3-2016, 19-7-2016, 3 y 10-10-2016, 26-1-2017, 261-2017, 2-2-2017, 15-6-2017, 27-7-2017, 19-10-2017, 21-11-2017, 16-5-2018, 18-10-2018, 5 Y 20-12-2018, 16-1-2019, 2 y 3-6-2020, 4-11-2021, 21 y 30-7-2021, 14-12-2021, 15-3-2022, 306-2022, 28-10-2022, 11-5-2023, 12-7-2023, 22-3-2024, entre otras.

Como ha dicho reiteradamente la DGRN, la registración de un exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originales registrados, pero fuera de dicha 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 esta 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, previa justificación de su adquisición, la previa inmatriculación de esa superficie colindante.

Conforme a la doctrina de la indicada DGRN, no ha de tener acceso al Registro de la Propiedad la constatación de todo exceso de cabida siempre que existan dudas fundadas para el registrador sobre la identidad de la finca y la realidad del exceso, dudas que están justificadas en el presente caso dado que:

- la finca fue objeto de segregación de otra mayor, con lo que fue objeto de medición en dicho momento, quedando un determinado resto que se vería ahora afectado si se inscribiera el exceso sin que el titular registral de dicho resto haya intervenido, problema que aquí se agrava más ya que al mismo tiempo se segregó otra finca, y entre ambas agotaron la superficie de la finca matriz,
- se intentaron hacer en dos momentos anteriores dos excesos de cabida y ambos fueron denegados, no obstante, dichos excesos eran semejantes, alrededor de 160 metros, sin embargo, ahora es 21 veces mayor,

- como se ha indicado, existe una absoluta desproporción en el exceso declarado, pasando de 61,56 metros cuadrados a 1284 metros cuadrados, es decir, pasa a tener una superficie 21 veces mayor de la que tenía.
- en Registro la finca está formada exclusivamente por una casa con andana, corral y cuadra, sin ningún terreno alrededor, que es lo que ahora declaran.
- la otra finca segregada n.º 7845 es el único linde particular de la finca y es de los mismos titulares, por lo que puede haber habido un trasvase de metros de una finca a otra,
- en Catastro se ha ido incorporando progresivamente superficie.

Por ello, no nos encontramos ante un verdadero exceso de cabida, de hecho el acta se denomina “para la inmatriculación de un exceso de cabida”, lo que es contradictorio con el concepto mismo de “exceso de cabida”, donde no hay inmatriculación de suelo, ya que se trata de un mero error de medición, y ello porque no puede olvidarse que los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria proscriben la inscripción de la representación gráfica cuando con ello se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente, siendo la desproporción en el exceso de cabida un elemento que hace dudar de la verdadera configuración de dicha diferencia de superficie como un exceso, lo que se confirma tras todo lo indicado (RDG 26 de junio de 2019, 30 de septiembre de 2020 y 15 de marzo de 2022, entre otras).

Y en este sentido también las resoluciones de 26-6-2.019, 15-3-2.022 y 11-5-2.022: “las dudas registrales, expuestas en la certificación inicial, están debidamente fundadas, y justifican la calificación negativa, cuando se basan, de un lado, en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende registrar, y de otro, en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca; circunstancias que, a juicio de la Dirección General, denotan un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, revelando la intención de aplicar al folio registral tal superficie colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria.”

Tal y como establece el Centro Directivo en su reiterada doctrina, el registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que 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 a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria. No obstante, y dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 de 24 de junio se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. No obstante, del estudio de todo lo antes indicado, de las búsquedas y consultas a los medios auxiliares de que dispone este Registro, puede concluirse que falta la identidad de la superficie podría corresponderse con la anexión de superficie a la finca, por lo que puede concluirse con claridad que la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a la finca, no encubre sino el intento de aplicar al folio de esta última una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante por el fondo adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será realizar las operaciones jurídicas y registrales pertinentes y liquidar los impuestos que de las mismas se deriven.

Además, existen otros dos defectos:

1.º En cuanto a la modificación de la construcción existente, se indica en la escritura que se ha otorgado el mismo día y con el número anterior de protocolo, la escritura de declaración de obra nueva, por lo que faltará inscribir el título previo, el cual deberá estar debidamente liquidado, art. 20 LH.

2.º Existe un error en cuanto a la identificación de los colindantes, ya que el único colindante es el Ayuntamiento, dado que el lindero particular es una finca que, en la

actualidad, es de los mismos titulares, indicándose en la escritura que es del padre, al que se según se indica en el acta se ha notificado y que según resulta del Registro, figura fallecido desde 1.998 y quien aparece como titular colindante registral es V. A. D. (también fallecido) y no V. A. B. Art. 201 LH.

Contra la presente calificación (...)

Valencia, el día de la firma. La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Cristina Martínez Ruiz registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Valencia n.º 6 a día veinte de octubre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Cid Fernández, notario de Alboraya, interpuso recurso el 21 de noviembre de 2025 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. Con fecha 15 de octubre de 2025 fue presentada en el Registro el Acta del artículo 201 LH con solicitud de inscripción de exceso de cabida respecto de la finca registral 7846, cuya superficie inscrita es de 61,56 metros cuadrados.

En el expediente se incorpora la representación gráfica georreferenciada y documentación técnica y municipal que acreditan la superficie actual real de 1.284 m².

Segundo. La calificación recurrida fundamenta su negativa en la existencia de dudas de identidad, basadas en:

- La desproporción entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir.
- La existencia de segregaciones antiguas.
- Variaciones catastrales.
- Supuesta posible anexión de suelo colindante.
- Existencia de excesos previos no inscritos.
- Posibles errores en identificación de colindantes.
- Falta de inscripción previa de una declaración de obra nueva otorgada el mismo día.

Tercero.

El Registrador entiende que el exceso encubre una operación jurídica distinta y que el cauce adecuado sería una inmatriculación parcial de superficies colindantes.

Cuarto.

Sin embargo, todas las dudas alegadas están debidamente disipadas mediante la documentación aportada en el expediente notarial, que cumple plenamente los requisitos del artículo 201 LH, y así se expondrá en los fundamentos jurídicos.

Fundamentos de Derecho.

I. Procedencia del recurso. Este recurso se interpone conforme a los arts. 324 y ss. LH, dentro del plazo de un mes.

II. Doctrina de la Dirección General sobre el exceso de cabida del art. 201 LH.

La doctrina reiterada de la Dirección General (entre otras, Resoluciones de 17-11-2015, 19-10-2016, 29-11-2018, 4-11-2021 y 15-03-2022) establece que:

1. El Registrador puede formular dudas, pero estas deben estar fundadas y ser susceptibles de disiparse mediante la tramitación del expediente notarial.

2. Cuando el expediente acredita la realidad física, la correspondencia gráfica y la inexistencia de invasión de fincas colindantes, no puede mantenerse la negativa.

3. La desproporción de superficie, por sí sola, no es causa suficiente de denegación si la representación gráfica es pacífica, está validada técnicamente y los colindantes y la Administración no se oponen.

La finalidad del expediente es acreditar la realidad de la superficie de la finca, sea cual sea la medida inicial y la real o final, se trata por tanto de la inmatriculación en el Registro de la nueva superficie, sin que pueda ser un obstáculo la diferencia de superficie, objeción o impedimento que no está recogido en la Ley.

III. El expediente del art. 201 LH Sí ha disipado las dudas.

1. El Ayuntamiento ha confirmado la realidad física, descartando una de las dudas iniciales.

2. Las variaciones catastrales están justificadas por actualizaciones topográficas y no por anexión clandestina de suelo.

3. La finca no invade dominio público ni fincas colindantes.

4. El único colindante privado es una finca de los mismos titulares, lo que excluye conflicto. Una eventual redistribución interna entre fincas de la misma titularidad no es causa de denegación, sino una cuestión civil entre titulares coincidentes.

5. El expediente del art. 201 LH comprende emplazamientos, notificaciones, publicación y certificación registral, y no ha habido oposición de terceros, lo cual refuerza la correspondencia gráfica.

IV. Sobre la supuesta “inmatriculación encubierta”.

La Registradora sostiene que el exceso sería una inmatriculación encubierta.

Sin embargo, la Dirección General ha reiterado que esta objeción solo es aplicable cuando no se acredita que la superficie incorporada forma parte de la realidad física consolidada de la finca (RR. 26-6-2019, 30-9-2020).

Aquí:

- La realidad física está acreditada.
- No hay terceros perjudicados.
- No se aporta ninguna base gráfica alternativa que contradiga la aportada.
- La Administración no aprecia invasión de bienes de dominio público.

Por tanto, no hay base para afirmar la existencia de anexión ilegítima de superficie.

V. Sobre los defectos adicionales:

1. Declaración de obra nueva previa El posible defecto puede subsanarse mediante la presentación del título previo. No afecta al exceso de cabida, que es un asiento independiente.

2. Error en identificación de colindantes El error material en la designación del colindante -que es una finca del mismo titular- no afecta a la correspondencia gráfica, pues la representación gráfica delimita físicamente la finca sin controversia y el colindante no es un tercero ajeno.

Dichos defectos no justifican la denegación del exceso, sino, en su caso, una mera subsanación.

Suplico

Que se admita este recurso y, previos los trámites oportunos, se revoque la calificación recurrida, declarando:

1.º Que no existen dudas fundadas de identidad de la finca.

2.º Que procede la inscripción del exceso de cabida y la representación gráfica georreferenciada aportada en el expediente del art. 201 LH.

3.º Que, subsidiariamente, cualquier defecto meramente subsanable sea reconducido a ese cauce, sin impedir la inscripción de la superficie.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 298.3 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 19 de noviembre de 1998, 12 de julio de 2003, 17 de noviembre de 2015 y 26 de junio y 7 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio de 2020, 15 de febrero y 10 de junio de 2022, 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo y 13 de noviembre de 2024 y 11 de junio y 20 de agosto de 2025.

1. En el presente caso, mediante acta notarial se solicita la tramitación de un expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de los errores descriptivos de la finca registral 7.846 el término de Valencia, solicitando la inscripción de su descripción actualizada y de la georreferenciación de la finca coherente con dicha descripción.

2. La registradora de la Propiedad de Valencia número 6 deniega la inscripción de la rectificación de la descripción por dudas en la identidad de la finca, debidas a: la gran desproporción entre la superficie registral y la que ahora se pretende inscribir; a que la finca procede de segregación, por lo que fue objeto de medición, pudiendo perjudicarse a la finca resto si se inscribiera el exceso sin intervención de su titular registral, habiéndose segregado, además, otra finca, agotando entre ambas la superficie de la finca matriz, y por la evolución de las variaciones que ha experimentado la parcela catastral y por el hecho de que en el Registro solo se inscribió, en su día, una casa, todo lo cual, junto a la circunstancia de que la única finca de propiedad privada lindante con la que es objeto de expediente es del causahabiente de los promotores del expediente, le lleva a concluir que realmente no estamos ante una rectificación de superficie, sino ante una inmatriculación encubierta, mediante el traspaso de superficie de una finca a otra de los promotores.

3. El notario autorizante interpone recurso alegando que la gran desproporción entre la superficie registral y la catastral no es por sí solo motivo suficiente para denegar la inscripción, que la georreferenciación de la finca es indubitada, no hay invasión de dominio público y no ha habido oposición de colindantes, que los otorgantes han manifestado que la rectificación de la descripción no obedece a ningún acto o negocio traslativo ni existe tampoco inmatriculación encubierta, puesto que se acredita que la superficie incorporada forma parte de la realidad física consolidada de la finca, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 26 de junio de 2019 y las variaciones catastrales están justificadas por actualizaciones topográficas y no por anexión clandestina de suelo.

4. Como cuestión previa, debe hacerse una serie de precisiones incidentales, antes de entrar en el análisis del supuesto de hecho que se plantea en el presente recurso. La primera de ellas es la relativa a la solicitud que realiza la registradora en su informe en defensa de la nota, relativa al pago de los honorarios. Como, a buen seguro sabe la registradora, la vía del recurso no es la adecuada para tomar en consideración cuestiones distintas a las razones por las cuales no se ha practicado un asiento registral. Por lo que la cuestión solicitada, no procede por la presente vía del recurso, ofreciendo

el ordenamiento jurídico otros cauces distintos, a los que tendrá que acudir la registradora.

5. La segunda de ellas es la referente al otorgamiento del acta de notoriedad. En primer lugar, no era necesario tramitar un expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, puesto que estando presentada previamente la escritura de declaración de la obra nueva en el Registro, la registradora, por aplicación de la doctrina de la Resoluciones de la Dirección General de 11 de junio y 20 de agosto de 2025, ha de proceder previamente a inscribir la georreferenciación de la finca y, si tiene dudas, a tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Ello no obsta a que el promotor pueda instar un expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, pues siendo ambos de jurisdicción voluntaria, se aplica el principio de la alternatividad entre ambos.

Pero, otorgada esta, el notario parece aplicar el régimen de las anteriores actas de notoriedad para la inmatriculación de excesos de cabida, que ya no tienen refrendo legal. Estas actas de notoriedad se regulaban en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, cuya redacción, aunque no haya sido derogada expresamente, debe entenderse superada por la nueva redacción del Título VI. Así declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2019 que tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la desjudicialización de los expedientes de dominio y su traslado al ámbito notarial, las actas de notoriedad han desaparecido de la legislación hipotecaria tanto para inmatricular fincas como para rectificar datos descriptivos de fincas inscritas como para reanudar el tracto interrumpido: aunque impropia se las siga denominado «actas de notoriedad», no son tales, sino «expedientes de dominio», de suerte que la finalización exitosa de los mismos, y su habilidad para provocar la inscripción registral, no tiene su fundamento en la apreciación por el notario de la supuesta notoriedad de unos hechos, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos en los artículos 203 para la inmatriculación, 201 para la rectificación de datos descriptivos y 208 para la reanudación del tracto, todos ellos de la Ley Hipotecaria, a salvo claramente de la posterior calificación registral. Lo cual vuelve a recordar la Dirección General en la Resolución de 15 de febrero de 2022.

Pero, esta imprecisión terminológica y procedimental sobre el objetivo del acta no impide conocer el fondo del asunto, pues el notario en el cuerpo del acta declara expresamente que el expediente que se está tramitando es el del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria pero debe recordarse al notario autorizante que estamos ante un expediente de jurisdicción voluntaria y no ante un acta de notoriedad y que se persigue rectificar la superficie, por ser la que en su día debió constar en el folio y no inmatriculación de ningún exceso, puesto que la finca registral ya está inscrita.

6. Por otro lado, la terminología errónea del acta no vincula al registrador, que ha de calificar el acta del expediente. Ciertamente, el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria tiene entre una de sus finalidades la inmatriculación de fincas. Pero, no ha sido esta la opción elegida por los otorgantes, que hubiera implicado una posterior agrupación de la superficie no inscrita con la inscrita de la finca objeto del expediente, originando una nueva finca, sino que ha sido la vía de la rectificación de la descripción registral errónea, por la vía del expediente de dominio para la rectificación de la descripción errónea del artículo 201, en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Y así debe ser tratado el presente supuesto de hecho, como solicitud de inscripción de la rectificación de la descripción de una finca inscrita.

7. Es doctrina reiterada de esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998 que solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el

intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. En ese caso, como declaró la Resolución de 12 de julio de 2003, es procedente la suspensión de la práctica de la inscripción de tal exceso, si el registrador tiene dudas sobre la identidad de la finca. El cauce apropiado para lograr inscribir esa modificación de la realidad física de la finca no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral colindante.

8. Las dudas de la identidad del registrador han de ser debidamente motivadas por la registradora, desde un punto de vista jurídico y objetivo. Es decir, en el supuesto de rectificación de superficie, la registradora ha de motivar las razones por las que entiende que la rectificación de superficie que se pretende inscribir no supone la rectificación de un dato registral erróneo, sino la alteración de la realidad física. Las razones que llevan a la registradora a dudar de esa identidad son: que la finca procede de una segregación previa, la descripción registral solo habla de una casa de 163 metros cuadrados, cuando ahora pretende hacerse constar que además existe una zona de esparcimiento que rodea la edificación, por lo tanto, por lo que parece que se intenta integrar en el folio registral un terreno adicional que debería ser previamente inmatriculado y agrupado a la finca 7.846, así lo justifica la enorme desproporción entre la superficie inscrita de 163 metros cuadrados y la que ahora pretende hacerse constar de 1.284 metros cuadrados. Además, ya fueron denegadas en asientos anteriores rectificaciones de superficie de la finca mucho menores que la que ahora se propone, y consultada la evolución histórica de la descripción de la parcela catastral se observan sucesivas alteraciones en su superficie hasta llegar a la actual. Procede, por tanto, analizar si estas circunstancias han sido apreciadas correctamente por la registradora, para determinar si la calificación registral recurrida es o no ajustada a Derecho, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024.

9. Para ello, hemos de partir del contenido del Registro, teniendo presente que, como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024, con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica ahora aportada con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha ley.

Así la finca registral 7.846 se describe en la inscripción primera como: «Urbana: Casa sita en la Vega de Valencia, Partida (...), compuesta de planta baja y altos destinado a andana, con corral y cuadra. Lindante: por frente o Poniente, con el camino (...) por izquierda o mediodía, con la acequia (...); y por la derecha o espaldas, resto del campo de donde formaba parte. Mide una superficie de mil doscientos palmos cuadrados equivalentes a sesenta y un metros cincuenta y seis decímetros cuadrados, resultado de treinta palmos lineales de frontera por cuarenta de profundidad».

La descripción que ahora pretende inscribirse es la siguiente: «Urbana.—Casa sita en la Vega de Valencia, partida (...), Camino de (...), número (...) Tiene una superficie solar de mil doscientos ochenta y cuatro metros cuadrados (1.284 m²), de los que están ocupados por la edificación, ciento sesenta y tres metros cuadrados (163 m²) y el resto es zona de esparcimiento que rodea la edificación. La casa se compone de planta baja y planta alta, unidas por escalera interior. El [sic] planta baja hay una vivienda de ciento cinco metros cuadrados (105 m²), un almacén de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 m²) y un almacén de tres metros cuadrados (3 m²), y en planta alta hay un almacén de ciento veintiséis metros cuadrados (126 m²). Tiene una superficie construida total de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados (289 m²). Linda: frente u Oeste, con el camino (...), por donde se accede a la finca; izquierda o Sur, con la acequia (...); y por derecha o espaldas, o sea, Este y Norte, con parcela 42 del Polígono 27, catastralmente propiedad de V. A. B., hoy padre fallecido de los comparecientes, antes tierras de la herencia de don V. A. D.».

La finca 7.846 procede de la finca registral 8.137 del término municipal de Valencia, que se describe como: «Campo de cuatro anegadas, tres cuarterones y tres brazas equivalentes a 37 áreas y 84 centiáreas, que lindaba por norte y levante con tierras de L. O., por poniente con camino que se dirige (...), Medio Día con la acequia (...) Esta finca, se dividió, y no como consta en el Registro se segregó, en dos fincas registrales. La 7.846 y la 7.845, desapareciendo la 8.137. Y decimos que es una división y no una segregación, porque la finca 7.845 tiene una superficie de 37 áreas 20 centiáreas y la registral 7.846 tiene una superficie de 61,56 metros cuadrados. Dada la antigüedad de la inscripción de la finca 8.137, que data del año 1.942, su descripción es elástica e imprecisa, pero si analizamos los linderos, siendo dos fijos, podemos observar la imprecisión de su descripción, especialmente en lo relativo a la superficie. En la realidad física definida por esos linderos, resulta una cabida de 9.940 metros cuadrados».

10. Es decir, una diferencia considerable respecto de la descripción registral, literaria, imprecisa y elástica, pero fácil de delimitar por la existencia de dos linderos físicos, como la acequia (...) al sur y el camino de (...) al oeste, siendo móvil el lindero por norte y este, aunque ahora físicamente al norte aparece catastrado un camino, que bien pudiera ser una servidumbre de paso. Es de hacer constar la costumbre existente en aquella época, respecto a las fincas rústicas de declarar menos metros de los que existían por razones fiscales. Dado que la finca 8.137 desaparece por agotar su superficie con la formación de las fincas 7.846 y 7.845, debe concluirse que su imprecisión se trasladó a sus respectivas descripciones ambas literarias e imprecisas, por carecer de georreferenciación inscrita. Por tanto, el hecho de proceder de división no implica necesariamente que fueran objeto de medición, puesto que, si así hubiera sido, previamente se habría rectificado la superficie de la finca originaria, la registral 8.137. No se hizo así porque, seguramente la división fue meramente nominal, tomando en consideración la superficie registral, sin que hubiera medición.

11. Dada esa imprecisión, ha declarado reiteradamente esta Dirección General, desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada por otras posteriores, como la de 17 de junio de 2020 que los expedientes del artículo 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria son los medios que persiguen y, potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, ya sea tanto de cabida como linderos, incluso linderos fijos y de cualquier magnitud, tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita permitiendo, además, obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices. Además, también ha declarado que no puede denegarse la inscripción de la rectificación de superficie utilizando como único argumento el de la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que pretende ahora hacerse constar en el folio registral, porque como declaró la citada Resolución de 2015, es la delimitación georreferenciada la que determina la superficie, que es la que realmente se comprende en los linderos bien delimitados de la finca, mediante las coordenadas de georreferenciación de los vértices que conforman su perímetro. Por eso reiteró la Resolución de 10 de junio de 2022 que el procedimiento del artículo 201 puede utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos, incluso fijos, que pretendan modificarse. La gran desproporción de superficie deberá apoyarse en otras circunstancias, que permitan determinar que se está alterando la realidad física amparada en su día por el folio registral. Como declaró la Resolución de 13 de noviembre de 2024, los motivos por los que puede la registradora pueden rechazar la inscripción de la rectificación de los datos descriptivos de la finca pueden referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. En el presente caso, la registradora entiende que hay actos encubiertos de modificación de entidad hipotecaria, que son los que justifican la gran desproporción entre la superficie inscrita de la finca y la que ahora se quiere hacer constar.

12. Así se desprende de las dudas de identidad expresadas en la certificación registral expedida para el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por la registradora accidental. La primera de ellas es la relativa a la procedencia de la finca 7.846 de segregación. Esta duda no es tal. La finca registral 8.137, cuyos linderos están bien definidos, es objeto de división en las fincas 7.846 y 7.845, que agotan la realidad física de la primera, manteniendo la finca registral 7.845 los linderos norte, este y oeste, pasando a lindar al sur con la finca 7.846 que, a su vez linda al sur con la acequia de (...), manteniendo sus linderos este y oeste y lindando al norte con la finca registral 7.845. Por tanto, el único dato en el que se ampara la denegación es la desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar. Respecto de la segunda duda, tampoco es tal, pues el error al que alude la registradora no altera para nada la tramitación del expediente, puesto que el hecho de que no se aluda al terreno en el que se ubica la casa, no quiere decir que este no exista y que, precisamente, es lo que se trata de subsanar con la tramitación del expediente del artículo 201. Respecto a la cuarta duda, relativa a la gran desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar, tampoco es una duda que haya de subsanarse en el expediente, puesto que precisamente ese es el objetivo, adaptar la descripción a la realidad física amparada por el folio registral. Respecto a la duda expresada en quinto lugar, el hecho de que se hayan practicado anteriores inscripciones de rectificaciones de cabida, tampoco es una duda que haya de disiparse en el presente expediente, puesto que dichas rectificaciones parecen referirse a la construcción y no a la superficie de la finca en la que se ubica la misma; aparte de que se realizaron antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que carecen de georreferenciación inscrita.

13. Si son dudas a subsanar en la tramitación del expediente las enumeradas por la registradora accidental en la certificación con los números 3 y 6. Comenzando por la 6, la registradora indica que «se ha solicitado informe al Ayuntamiento de Valencia de conformidad con lo establecido en el artículo 201, en relación con el 203.3 de la Ley Hipotecaria al existir dudas de la coincidencia total o parcial con otra/otras de dominio público, habiéndose recibido con fecha 28 de octubre de 2024, informe de la oficina Técnica de Patrimonio de fecha 7 de octubre de 2024, en el que se hace constar que “se observa afección a antiguas acequias, en concreto a la (...), que parecen ser titularidad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que se va a solicitar informe al Servicio del Ciclo Integral del Agua, sobre posible afección a propiedades municipales, del cual se dará traslado al Registro de la Propiedad nada más evacuado». Ese informe se emite el día 3 de enero de 2025 en el que, tras declarar que no hay afección a dominio público ni a propiedad municipal, después manifiesta que «no obstante, en el ámbito de la parcela que se pretende inscribir, aun no constando propiedades municipales, consultado el Plano Parcelario Municipal de 1929-1944, se observa afección a antiguas acequias, en concreto a la (...), que parecen ser titularidad del Ayuntamiento de Valencia, por lo que corresponde informar sobre la posible afección al Servicio del Ciclo Integral del Agua». Del informe resulta que la geometría de la parcela catastral se ha mantenido invariable desde el año 1929, pero en diversos puntos la georreferenciación catastral puede invadir puntos de la antigua acequia (...), sin que se acredite su titularidad dominical por parte del Ayuntamiento. En el presente caso, la actuación registral es previa, derivada de lo dispuesto en el artículo 203.1, regla tercera, párrafo quinto, pero el notario manifiesta que ha recibido informe del Ayuntamiento de Valencia el día 10 de septiembre de 2025 en el que el citado organismo expresa que no consta afección a propiedades municipales ni al dominio público municipal (camino [...]), por lo que siendo de fecha posterior al informe de 3 de enero de 2025, y no haciendo salvedad alguna al respecto, la duda debe entenderse subsanada con la tramitación notarial del expediente.

14. Siguiendo por la duda expresada con el número 3, esta es la que combinada con la desproporción entre la superficie inscrita y la que ahora se pretende hacer constar, puede determinar dudas que impidan la inscripción de la rectificación. La duda formulada por la registradora es que en la descripción registral solo se menciona la existencia de

una casa, de 61,56 metros cuadrados, que ahora se pretende que se inscriban 163, con una zona de esparcimiento que rodea la edificación, por lo que no hay identidad en la configuración de la finca según el Registro, donde únicamente existe una casa y según la escritura, existe una casa con zona de esparcimiento. Ello puede determinar la existencia de un indicio de que lo que se pretende no es registrar un exceso de cabida, sino la de anexionar un terreno adicional que deberá ser agrupado a la finca 7.846 previa inmatriculación si no lo estuviera.

15. Olvida la registradora que la expresión de los linderos es: frente o poniente, con el camino de (...); por izquierda o mediodía, con la acequia (...), y por la derecha o espaldas, resto del campo de donde formaba parte (es decir, la anterior finca 8.137, o la actual 7.845). En la inscripción 5.^a del folio registral se precisa que linda levante y norte con tierras de la herencia de don V. A. D. Catastralmente, se identifica como la parcela 42 del polígono 27. Si el folio registral solo contemplara la casa, es decir, si solo se hubiera inscrito la casa, esa colindancia no sería posible, puesto que lindaría por todos sus vientos con la antigua finca 8.137, que se habría mantenido como finca resto, o estaría enclavada en la finca registral 7.845. No podría lindar al sur con la acequia de (...) ni al oeste con el camino de (...), puesto que, según la registradora, solo se ha inscrito la casa, lo que implicaría que linda por todos sus vientos con tierras de la herencia de don V. A. D., cuya correspondencia sería la finca registral 7.845, que se corresponde con la parcela 42 del polígono 27.

Si a ello añadimos que la geometría de la parcela catastral, que el declarante manifiesta que se corresponde con la identidad y realidad física de la finca ha permanecido invariable desde el año 1929 y que de haberse inscrito solo la casa, como mantiene la registradora, el lindero sur o mediodía de la finca registral 7.845 hubiera sido una finca que se adjudica a A. A. D. y a J. A. M. (la registral 7.846), pero también hubiera sido la acequia (...) Pero, la finca registral 7.845 no linda en ningún momento con dicha acequia. Todas estas circunstancias llevan a concluir que la descripción registral de la finca 7.846 por la relación de linderos del conjunto de las fincas implicadas, comprendía un espacio de terreno adyacente a la casa, pero solo se hizo constar en su descripción la existencia de la casa con su superficie, como elemento de mayor valor de la finca, práctica por otro lado habitual en aquella época, omitiendo la constancia registral de la superficie de la finca en la que se ubica la casa, que es lo que ahora se pretende hacer constar en el folio registral de la finca, por lo que estamos dentro del ámbito propio del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y no ante actos que puedan encubrir un trasvase de metros de una finca a otra, como entiende la registradora.

De todo ello debemos concluir, que a la vista de la descripción registral y de los trámites del expediente no se pretende alterar la realidad física amparada por el folio registral, que está bastante bien definida, coincidiendo los linderos registrales con los catastrales, cuya actualización se solicita, siendo el único criterios que puede hacer dudar de la identidad de la finca el de la desproporción de la superficie, si se toma como referencia la de la casa, que es insuficiente para denegar la inscripción, atendidas las circunstancias históricas y la relación de linderos que figuran en el Registro.

Y a ello no obsta, como entiende la registradora, que en la comprobación de los antecedentes físico-económicos del Catastro en el año 1997 la finca contaba con 240 metros cuadrados de solar y en el año 2022 pasa a tener los actuales 1.284 metros cuadrados, puesto que como ella mismo reconoce, la otra finca segregada, la registral 7.845 es el único linde particular de la finca y es de los mismos titulares, por lo que puede haber habido un trasvase de metros de una finca a otra. Y no obsta, porque la registradora parte de la correcta superficie de la finca inicial que es de 3.784 metros cuadrados, cuando la realidad física representada por la cartografía catastral, superpuesta sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente, demuestra que la total superficie de la finca matriz 8.137 era de 9.940 metros cuadrados y no 3.784. El hecho de que la geometría de la parcela catastral haya permanecido invariable desde el año 1929 dificulta el trasvase de metros entre ambas parcelas a que alude la registradora.

No puede darse ese trasvase de metros si atendemos, como hemos dicho anteriormente, a la relación de linderos que figuran en el Registro, pues para que la finca registral 7.846 se hubiera integrado solo con la casa, la finca registral 7.845, debería haber tenido como lindero sur o mediodía a la finca 7.846 y a la acequia de (...) Pero, ello no es así. La finca registral 7.845 solo linda con la finca 7.846 y no con la acequia de (...) Y, por su parte la finca registral 7.846 linda por norte y este con la adjudicada a A. D. D. y L. A. M., finca registral 7.845, parcela 42 del polígono 27, existiendo coincidencia en la descripción registral y catastral. Y ese dato es esencial e implica que en la relación de linderos de la finca 7.846 se incluye la porción de terreno que ahora se quiere hacer constar en el folio registral y que en la realidad física también está diferenciada del uso de la finca 7.845, destinada al cultivo, mientras que la porción de terreno adyacente a la casa parece destinarse a zona de esparcimiento de la misma.

Más bien, parece que los titulares registrales han ido adaptando la descripción de la parcela a la realidad física de la misma, refiriéndose todas las actualizaciones a la superficie construida, sin que se subsanara la discrepancia de la superficie de la parcela, hasta que se dispuso de su georreferenciación. De todo ello resulta que no se puede afirmar con rotundidad que los metros cuadrados cuya inscripción ahora se solicita no estuvieran amparados por el folio registral, aunque la descripción guarde silencio sobre ellos. La ausencia de oposición y la no afección a dominio público, unida a la relación de linderos de la finca 7.846, deben llevarnos a concluir que estamos ante una inexactitud de su descripción y no ante un acto que encubre una segregación para su posterior agrupación, pues no hay fraccionamiento de terreno alguno, sino una división, que en su día dio una descripción errónea a la finca 7.846, al omitir el terreno que se comprendía dentro de la relación de linderos.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues las dudas alegadas no determinan que se haya alterado la realidad física de la finca, única circunstancia que podría impedir la inscripción de la rectificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

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