

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12690 *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 del registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, herencia y donación por albergar dudas de que la edificación pudiera extralimitarse respecto de la finca en la que se declara.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso de la Fuente Sancho, notario de San Cristóbal de La Laguna, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, don José María Sieira Gil, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, herencia y donación, por albergar dudas de que la edificación pudiera extralimitarse respecto de la finca en la que se declara.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva, herencia y donación otorgada el día 9 de julio de 2024 ante el notario de San Cristóbal de La Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, con el número 1.278 de protocolo, con ocasión del fallecimiento de don R. R. C., se procedía a la aceptación y adjudicación de su herencia y se declaraba sobre la finca registral número 70.162 del Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, que, según el Registro, tenía una superficie de 118,80 metros cuadrados y ahora, según reciente medición de 114,46 metros cuadrados, una obra nueva consistente en vivienda con una superficie total construida de 266,65 metros cuadrados, con una superficie ocupada por la edificación en plana baja de 114,46 metros cuadrados.

II

Presentada el día 23 de junio de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, causando el asiento de presentación número 1.811 del Diario 2025, fue retirada por su presentante, sin calificar el documento, el día 8 de julio de 2025, reintegrándose el mismo el día 17 de septiembre de 2025, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado con fecha de hoy el documento presentado, de acuerdo con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes:

Hechos

Primero. Que el día veintitrés de junio de dos mil veinticinco, fue presentada en esta Oficina, escritura autorizada el día nueve de julio de dos mil veinticuatro, por el Notario Don Alfonso de la Fuente Sancho, al número 2278 de su protocolo; que causó el asiento 1811 del Diario 2025.

Segundo. Que en la referida escritura, Doña D. A. R., Doña M. C. R.A., Don R. R. A., Doña M. D. R. A. y Doña M. J. R. A., esta última según está representada, previa modificación de la superficie de la finca registral número 70.162 de la Sec. 1 de La Laguna, aceptan la herencia del causante, Don R. R. C., declaran la obra nueva existente sobre dicha finca y se adjudican la misma en el modo y forma descrito en la citada escritura.

Tercero. Que del examen del documento presentado, se manifiesta que la obra nueva enclava sobre un solar que mide, según título, 118,80 metros cuadrados, y según reciente medición 114,46 metros cuadrados, que están totalmente ocupados por la edificación.

Cuarto. Que una vez comprobada la superficie del informe de validación gráfica positivo con CSV [...], éste representa una superficie de parcela de 114,52 metros cuadrados, distinta a la indicada en el título presentado y a la descrita en el informe técnico testimoniado.

Que asimismo, descargada y comprobada la base gráfica catastral, la misma representa una superficie de parcela de 114,43 metros cuadrados, también distinta a la del título, y que para mayor abundamiento no es coincidente con la finca en cuanto a su ubicación, ya que habiendo sido solicitada por el Registro, de la Sede Electrónica del Catastro otra actualizada, no coincide con la incorporada por el Notario a la escritura presentada, ni coincide con lo que se manifiesta en la propia escritura, ni con el certificado técnico en el que se indicaba el número [...], mientras que ahora, según Catastro, es el número 4 de la referida calle.

Por último, comprobado el informe catastral de ubicación de construcciones, que la misma representa una superficie construida de 114,52 metros cuadrados, mientras que en el título presentado se manifiesta que la planta baja tiene una superficie de 114,46.

Fundamentos de Derecho

En virtud de lo expuesto, se debe suspender la inscripción del documento, por los siguientes motivos:

I. Si bien nos encontramos ante una modificación de superficie inferior al 5 %, que de acuerdo con el artículo 201.3.B) de la Ley Hipotecaria, no sería necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita previsto en el artículo 199 del citado cuerpo legal, en el presente caso, no obstante, nos encontramos ante una obra que ocupa toda la superficie del solar de la finca registral 70.162 de La Laguna sec. 1, y el Registrador alberga dudas acerca de que la edificación pudiera extralimitarse de la finca sobre la que se declara como resulta de los Hechos expuestos, al ocupar la edificación toda la parcela.

En estos casos podría inscribirse la base gráfica catastral de la finca con arreglo a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y notificar a posteriori a los titulares de derechos afectados con arreglo al 199 LH, siempre que fuera coincidente con la finca descrita en el título presentado como ha reiterado la Dirección General entre otras en la de 4 de enero de 2019 pero no es el caso porque no coincide con catastro lo declarado en la escritura por lo que no podemos utilizar la base gráfica catastral.

En el supuesto que nos ocupa, se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, en primer lugar por la ubicación de la misma: tal y como se ha manifestado anteriormente, tanto el título, como el certificado técnico, como así la Certificación testimoniada en la escritura, que fue obtenida por el Notario autorizante de la misma el día 1 de mayo de 2024, indican el número [...], sin embargo, a día de la fecha, habiendo sido solicitada por el Registro, de la Sede Electrónica del Catastro otra actualizada, no coincide, siendo ahora el número [...] de gobierno y el otorgante del documento nos ha manifestado reiteradamente que es el número [...] lo cual aumentan las dudas y no coincide con lo que consta en la escritura y el certificado del técnico por lo que debe subsanarse la escritura para aclarar todas estas contradicciones.

Por otro lado, en cuanto a su superficie, pues aunque estemos hablando de centímetros, tampoco las bases gráficas aportadas, tanto la catastral, como la alternativa, reflejan la misma extensión, siendo: 114,46 en el título, 114,52 base gráfica alternativa, y 114,43 base gráfica catastral. Y aun aplicando el criterio más flexible de identidad gráfica con un margen de error de +/- 0,5, tenemos que las coordenadas de la planta baja de la obra, según el informe catastral de ubicación de construcciones, es de 114,52 metros cuadrados, inferior a la propia parcela catastral según base gráfica de 114,43, no siendo aplicable este criterio de flexibilidad en caso de declaración de obra, de acuerdo con el apartado 3 del anexo II de la Resolución de 7 de octubre de 2020, según la cual: "3. A los efectos del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, las coordenadas que definan la superficie ocupada por la edificación habrán de estar referidas siempre a su posicionamiento absoluto sobre el terreno, por lo que en aquellos casos de fincas con desplazamientos y/o giros o afectadas por discrepancias geométricas deberá procederse previamente a su subsanación, para reflejar con precisión su ubicación y para evitar que la edificación se localice fuera de su delimitación perimetral".

Estas faltas se califican de subsanables no tomándose anotación por defecto subsanable al no haber sido solicitado por el presentante.

[La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente nota [...]

La Laguna, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José María Sieira Gil registrador/a titular de Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife a día siete de octubre del dos mil veinticinco.»

El día 10 de noviembre de 2025 se aportaba informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, fechado el mismo día, con código seguro de verificación. El día 21 de noviembre de 2025 causó entrada telemática un certificado catastral de identidad de parcela, fechado el día 2 de noviembre de 2025. Finalmente, el día 25 de noviembre de 2025 el documento fue objeto de calificación positiva, practicándose la anotación preventiva por imposibilidad del registrador, de conformidad con el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria y párrafo d) de la regla segunda de la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015.

III

Contra la anterior nota de calificación, que le fue notificada (según afirma el registrador en su informe) el día 13 de octubre de 2025, don Alfonso de la Fuente Sancho, notario de San Cristóbal de La Laguna, interpuso recurso mediante escrito, que fue presentado en la Sede Electrónica del Registro General del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 10 de noviembre de 2021 y que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife el día 21 de noviembre de 2025, en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

1. En la escritura se describe la finca de la siguiente manera:

"Tiene una extensión superficial, según su título, de ciento dieciocho metros con ochenta decímetros cuadrados (118,80 m²), y según reciente medición que se dirá de ciento catorce metros con cuarenta y seis decímetros cuadrados (114,46 m²) conforme al certificado de medición de técnico incorporado". Se hace constar también en la escritura que la edificación que se declara ocupa la totalidad de dicha finca.

2. La superficie base gráfica de dicha finca, según el IVG del técnico y la superficie ocupada por la edificación, según el ICUC del técnico, son idénticas, pues en ambos casos es de 114,52 m², ya que la edificación ocupa la totalidad de la finca.

3. La superficie de la base gráfica de la parcela catastral correspondiente a dicha finca es de 114,43 m².

Como puede apreciarse, la diferencia de cabida entre la que resulta del Catastro y la de la base gráfica del archivo gml del técnico es ínfima, de 9 decímetros cuadrados en el peor de los casos, es decir una diferencia de un 0,00078651% entre ambas bases.

Calificación del registrador

El registrador califica en defecto dicha escritura argumentando que:

1. Existen discrepancias entre la cabida de la finca y de la construcción que se declara sobre ella, resultante del IVG e ICUC del técnico (114,52 m²) y la de la base gráfica catastral (114,43 m²) y por ello concluye que tiene dudas de que la construcción existente sobre la finca, tal y como resulta del informe técnico, se extralimite respecto de la parcela catastral, o, dicho con palabras más claras, que la construcción declarada no cabe en la parcela catastral por ser de superior cabida a ésta..

2. No coincide el número de la calle que consta a día de hoy (en 2025) en el Catastro, que es el número [...] de la calle [...], y el que consta en el Informe técnico y en la certificación catastral incorporada en el momento de otorgamiento de la escritura en 2024, que es el número 6 de la misma calle.

Sobre la notificación de la calificación

Como cuestión formal previa, pongo de manifiesto que el registrador no ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pues no ha notificado su calificación negativa al notario autorizante en la forma prevista por dicha norma, para que quede constancia de dicha circunstancia a los efectos del cómputo del plazo de interposición del recurso, pues dicho plazo no empezará a contar sino desde el momento en que se notifique en forma la calificación al notario autorizante de la escritura, aunque ello no ha impedido la formulación del presente recurso.

Sobre la falta de fundamentación jurídica de la calificación

Disconforme con dicha calificación, interpongo recurso gubernativo contra dicha calificación con arreglo a los siguientes fundamentos de derecho:

1. Respecto del primer defecto:

a) En cuanto a la falta de identidad gráfica.

El Registrador no aplica el principio de identidad gráfica de fincas que se regula en la Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro (BOE de 10 de octubre de 2020) pues en el presente caso lo cierto es que sí hay identidad gráfica entre el IVG del técnico y el IVG catastral como resulta del certificado catastral de identidad gráfica que se adjunta, cuya imagen se copia y pega a continuación para facilitar la lectura del presente recurso.

[se inserta imagen de Certificado Catastral de Identidad Gráfica con CSV (...)]

Hubiera bastado para evitar este recurso, probablemente, que el registrador, antes de emitir su calificación negativa, hubiera obtenido de oficio el certificado de identidad gráfica del Catastro, trámite imprescindible en el proceso de calificación, y con ello hubiera comprobado que se respeta el margen de tolerancia establecido en dicha Resolución conjunta, en el presente caso de $\pm 0,5$ metros al tratarse de una finca urbana y no superarse el 5% de la cabida registrada.

En general, hay que tener en cuenta también sobre esta materia que la precisión de las bases gráficas, incluida la del Catastro, y de las herramientas informáticas que las generan no es absoluta y que se necesita aplicar ese margen de tolerancia para no

llegar a conclusiones, como la del registrador en el presente caso, que paralizan el tráfico jurídico durante mucho tiempo, en casos como éste en el que el ciudadano ha tramitado un expediente en el Catastro para que se modifique la cartografía catastral y adecuarla a la medición del técnico, mediante el procedimiento llamado de subsanación de discrepancias, y que le ha supuesto un tiempo de espera de ocho meses, a lo que habrá que añadir el tiempo de espera en la inscripción en el Registro que supondrá estimativamente unos cuantos meses más, quizá en total 12 o 18 meses de espera, y ello sobre la base de que todo se resuelva favorablemente en la vía administrativa, pues si hay que acudir a la vía judicial esos tiempos se multiplicarán.

Como muestra y ejemplo de esa falta de precisión absoluta de las bases gráficas sirve el ejemplo de esta misma parcela catastral: La Base gráfica de la edificación que consta en el Catastro en el presente caso, es de 114,4654 m² y, sin embargo, la base gráfica de la parcela catastral en que se ubica, de su suelo, es de 114,4289 m², (según el resultado de los visores registrales y catastrales de archivos gml), Es decir hay una incoherencia en el propio Catastro ya que la base gráfica de la edificación refleja una superficie ligeramente mayor que la del suelo en la que se ubica, justamente lo que reprocha el registrador a la del técnico de su archivo gml en relación a lo que ha certificado en su informe escrito.

Los juristas, por falta de conocimientos técnicos, ignoramos el origen o causa de esa mínima diferencia entre la que refleja el técnico en su certificado literario sobre la superficie del suelo (114,46 m²), y la que resulta de la lectura de su IVG (114,52), pero una posibilidad es que la primera medida sea la que le proporciona al técnico el programa que habitualmente usa para dibujar los planos de las construcciones (AutoCAD) en el que sus ficheros tienen el formato o extensión dwg y la segunda medida la que le proporciona el mismo programa cuando traspasa los datos a un fichero gráfico con extensión gml, que aparentemente tiene más precisión, quizá porque usa más números decimales.

En todo caso, desde el punto de vista jurídico, el citado concepto de margen de tolerancia hace irrelevante esta diferencia infinitesimal y la cuestión sobre esa diferencia ya la ha resuelto la Ley Hipotecaria que, presuponiendo que la puede haber, hace prevalecer la medida que resulta de la representación gráfica sobre la que consta en la descripción literaria (Artículo 9.b de la Ley Hipotecaria, párrafo 7.º) que establece que “Una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación”). El propio Catastro, que es la única base gráfica con efectos legales, redondea la superficie de las parcelas a la unidad en metros cuadrados, por exceso o por defecto, despreciando los decímetros cuadrados exactos.

De lo anterior se concluye, que, si no se aplica ese margen de tolerancia gráfica, como hace el Catastro, se causarán dilaciones y perjuicios innecesarios 1) al ciudadano, que nada entiende de lo que pasa, 2) al técnico, que no puede comprender estas disquisiciones jurídicas, 3) al notario autorizante que o hace un curso acelerado de geometrías, y de representaciones gráficas de archivos gml, por su propia cuenta, o no entenderá tampoco nada, pues son cuestiones no jurídicas, y si lo entiende cargará con el peso de explicar lo inexplicable y de interponer recursos como el presente con la consiguiente pérdida de tiempo para todos y 4) a todo el sistema de inscripción registral de bases gráficas, que proyectará una imagen de bizantinismo burocrático incomprensible e ineficacia práctica.

b) En cuanto al supuesto giro o desplazamiento de la cartografía catastral, a que se refiere el apartado III del Anexo II de dicha Resolución conjunta de 2020, que argumenta el registrador que existe en este caso, sin más prueba que su afirmación, y por razón del cual concluye que no puede aplicar el principio de identidad gráfica, habría bastado, para descartarlo, que hubiera utilizado la herramienta que el Catastro tiene disponible en su sede electrónica de consulta de identidad gráfica y que ofrece el siguiente resultado si se le consulta el presente caso (comparando el IVG del técnico y el del Catastro): “Identidad gráfica positiva, sin necesidad de desplazamiento y/ o giro. La geometría aportada cumple el margen de tolerancia con la parcela de RC...”

Se copia y pega a continuación la imagen completa del resultado de dicha consulta:

[se inserta imagen]

A dicha conclusión se hubiera llegado también aplicando las reglas de la sana lógica si se tiene en cuenta que la diferencia de cabida entre ambas bases gráficas es del 0,00078651% lo que permite concluir que con esa diferencia de cabida infinitesimal tiene que haber necesariamente identidad gráfica entre ambas bases gráficas, como luego confirma el certificado obtenido.

2. En cuanto al segundo defecto relativo a las dudas del registrador sobre la correspondencia de la finca inscrita con la parcela catastral porque el Catastro ha variado el número del policía de la calle en 2025 (del número [...] al [...]) hay que argumentar que el cambio de número de policía dentro de la misma calle no justifica ninguna duda de identidad de la finca y de la parcela catastral objeto de la escritura si se tiene en cuenta que:

1. El Catastro no es el organismo competente para dar nombre a las calles y número de policía a las diferentes fincas existentes en cada calle, sino los Ayuntamientos.

2. Los nombres y numeración de las calles son, por definición, cambiantes y el Catastro, según resulta de la evidencia práctica diaria, es poco fiable, con muchos errores en cuanto a los nombres de la calle y especialmente respecto de los números de orden de policía, quizá porque el legislador no ha previsto la coordinación en este punto con los Ayuntamientos.

3. La representación gráfica de las fincas registrales y su ubicación en el mapa se determina por la cartografía catastral (por su geometría, es decir por los vértices georreferenciados de las líneas poligonales exteriores de las parcelas) y en consecuencia es un dato secundario el nombre de la calle y el número de policía. Por ello el Catastro tiene una foto de la fachada exterior de la parcela catastral, al menos cuando hay construcciones.

4. Lo sustantivo, desde el punto de vista registral, es contrastar si la representación gráfica de la parcela catastral que consta en el certificado del técnico, y en la escritura, es la misma representación gráfica que consta en la cartografía catastral en el momento de la calificación y si se corresponde con la finca registral, teniendo en cuenta su geometría, es decir su cabida, sus linderos, sus vértices georreferenciados, etc...

5. En el presente caso el registrador, con una visión desenfocada de lo que es relevante en su calificación, fija su atención y convierte en defecto (sin apoyo legal) algo secundario (el número de la calle) que nada tiene que ver con lo sustantivo antes señalado y que es que la parcela catastral, su referencia catastral, y la representación gráfica de la finca registral que consta en la escritura no ha cambiado respecto de la existente en el momento de la presentación en el Registro, es decir que se trata de la misma parcela.

6. Esos cambios del número de policía o del nombre de calle, de haberlos, provocarán cambios en el censo del viario municipal del Ayuntamiento, en su caso, pero no en el Registro de la Propiedad que quedará desactualizado en este punto, pues la legislación existente no contempla, por el momento, una actualización automática de los nombres de las calles y los números de policía de las fincas registrales, como parece pretender el registrador en el presente caso al exigir que se rectifique: 1) el certificado del técnico, 2) la escritura y 3) el certificación catastral a incorporar, todo ello únicamente para que conste el número de policía actual, suponiendo que sea el correcto,

7. Como conclusión, en el presente caso ninguna duda puede tener el registrador sobre la identidad de la finca objeto de la escritura ya que la coincidencia de la finca registral, la parcela catastral y su descripción en la escritura es incuestionable, y que haya cambiado el número de la calle, el 6 en el 2024 y el 4 en el 2025, es una anécdota que no está ni siquiera debidamente justificada pues no consta ningún certificado

municipal en ese sentido. Por otro lado, esta conclusión resulta también de un mero contraste entre el contenido de la escritura y la base gráfica catastral actual.

8. Ya la Resolución de 19 de junio de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública declaró expresamente que las dudas o falta de justificación de la calle o de su número no impiden la inscripción de la operación jurídica objeto de la escritura, aunque el registrador podrá no inscribir el cambio de la dirección postal de dicha finca, respecto de la que consta en la descripción registral y que en el presente caso es “Cercado de [...] o Cercado de [...]”, término municipal de Santa Cruz de Tenerife, en vez del actual que es San Cristóbal de La Laguna.

Por todo lo expuesto, solicito:

Que se revoque la calificación del registrador, por no ser ajustada a Derecho, y se le ordene la práctica de la inscripción de los actos jurídicos contenidos en dicha escritura.»

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 41, 58 y 59 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 347 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de enero de 2002, 16 de mayo de 2012, 19 de febrero de 2015, 19 y 30 de mayo de 2016 y 7 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 19 de junio de 2020, 29 de enero y 16 de julio de 2021 y 24 de junio y 20 de agosto de 2025.

1. Es objeto del presente recurso resolver sobre la procedencia de la calificación del registrador que, atendiendo a las distintas superficies atribuidas para la finca en que se declara una edificación por el título, Catastro y coordenadas georreferenciadas contenidas en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral, así como diferente superficie ocupada por la edificación según el contenido de la escritura calificada y la que resulta de sus coordenadas georreferenciadas, manifiesta albergar dudas de extralimitación de la edificación respecto de la finca en que se declara.

El registrador, en su calificación, atendiendo a que la nueva cabida atribuida para la finca, según el título, es de 114,46 metros cuadrados, señala que, según resulta de informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, su cabida resulta ser de 114,52 metros cuadrados, mientras que conforme a Catastro su superficie resulta ser de 114,43 metros cuadrados; añade que no coincide el número de policía de la finca consignado actualmente en Catastro con aquél que figura en el título, lo cual le hace albergar dudas sobre la identidad de la finca; finalmente, respecto de la edificación, añade que siendo su superficie en planta baja, según el título, de 114,46 metros cuadrados, según informe catastral de ubicación de construcciones su superficie ocupada resulta ser de 114,52 metros cuadrados, no siendo aplicable en tal caso el margen de tolerancia resultante de la aplicación del criterio de identidad gráfica. Todo ello le conduce a albergar dudas acerca de una posible extralimitación de la edificación respecto de la finca.

El notario recurrente, señala, en síntesis, que no le ha sido notificada la calificación en la forma prevista por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, si bien ello no ha impedido la interposición del recurso; que el registrador no ha aplicado el criterio de identidad gráfica contenido en la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020; que se trata de una diferencia ínfima e irrelevante desde el punto de vista jurídico, pues una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de una finca su cabida será la resultante de dicha representación; que no cabe aplicar el apartado III del Anexo III de la citada Resolución conjunta a que se refiere el registrador en su calificación, pues éste se limita a afirmar su existencia, sin más prueba que su afirmación, habiendo bastado para excluir tal posibilidad de giro o desplazamiento la herramienta de identidad gráfica, disponible en la Sede Electrónica de Catastro, y, en cuanto a las dudas de correspondencia por la variación del número de policía, que ocurrió, según afirma, en el año 2025 (y, por tanto, con posterioridad al otorgamiento del título), que es irrelevante, desde el punto de vista registral, siendo lo fundamental que la base gráfica aportada se corresponda o guarde identidad con la finca registral a que se refiere.

2. Con carácter previo ha de resolverse sobre la alegación realizada por el notario recurrente acerca de la falta de notificación de la calificación.

Señala el registrador, en su informe, que fue practicada notificación electrónica de la misma a la notaría otorgante del título el día 13 de octubre de 2025.

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece lo siguiente: «Dicha notificación se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». La remisión a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 ha de entenderse en la actualidad realizada a los artículos 40 y siguientes de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El artículo 41.1, párrafos tercero y sexto, establece: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente [...] Adicionalmente, el interesado podrá identificar un dispositivo electrónico y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos regulados en este artículo, pero no para la práctica de notificaciones» (cfr. Resolución de 29 de enero de 2021, entre otras).

Del contenido del informe elevado a esta Dirección General por el registrador no resulta acreditado que la pretendida notificación electrónica se haya ajustado a lo que la normativa expuesta exige para considerarla correctamente realizada.

Ello, no obstante, como resulta de la Resolución de 16 de julio de 2021, el hecho de que el notario haya presentado el recurso en los términos referidos que constan en este expediente, en tiempo -atendiendo a la fecha en que se afirma se realizó la notificación por medios electrónicos y dándose por notificado-, pone de manifiesto que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento, por lo que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido habría quedado sanado, ex artículo 40.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

3. De otro lado, el registrador en su informe señala que, a la vista de la documentación aportada en los «Hechos» de esta Resolución, calificó positivamente el documento en fecha 25 de noviembre de 2025, entendiéndose que tales defectos se entienden subsanados, careciendo de sentido la interposición del recurso.

Sin embargo, hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo contenida, entre otras, en la Resolución de 19 de mayo de 2016, según la cual la subsanación del defecto

y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso [...] no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado». Por tanto, en línea con dicha doctrina, debe entenderse admisible el recurso y proceder a su resolución.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, debe recordarse nuevamente el criterio establecido por la Resolución de este Centro Directivo de 24 de junio de 2025, reiterado por la posterior de 20 de agosto de 2025.

La Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en su punto octavo que: «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

Esta disposición ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así, la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela. Pero, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que el registrador, en su calificación, sí lo estimase preciso para disipar sus fundadas dudas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente incluida en la finca sobre la que se declara la obra nueva.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente

a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7 del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva (también de instalaciones fijas, como lo sería una planta fotovoltaica), de conformidad con la Resolución de 24 de junio de 2025, la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero, incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara.

5. En el concreto caso de este expediente, las dudas del registrador vienen referidas a que constan tres superficies distintas para la finca en que se ubica la edificación según la documentación a la que se atiende: 114,46 metros cuadrados según el título, 114,52 según informe de validación gráfica y 114,43 metros cuadrados según resulta de la cartografía catastral. A su vez, la superficie ocupada por la edificación según el título (114,46 metros cuadrados), difiere de la que resulta del informe catastral de ubicación de construcciones (114,52 metros cuadrados).

A este respecto, aunque esta Dirección General en Resoluciones como las de 9 de enero y 13 de marzo de 2024 haya señalado que la descripción literaria que de la finca se hace en el título presentado y la base gráfica aportada han de coincidir, también ha señalado que es la delimitación georreferenciada de una finca la que determina su superficie y linderos (cfr. Resolución de 15 de junio de 2020, entre otras).

6. Atribuida a la parcela catastral (referencia catastral 3264104CS7436S0001KW) con la que se correspondería la finca una superficie de 114 metros cuadrados, el interesado ha optado por acudir al criterio de la precisión métrica, en los términos establecidos por la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

En la misma, como puso de manifiesto la Resolución de 8 de septiembre de 2021, se contempla la posibilidad de utilizar una representación gráfica alternativa para mejorar la

precisión métrica de la cartografía catastral, y a tal efecto contempla los parámetros que permiten determinar cuándo una representación gráfica alternativa es equivalente a la cartografía catastral, definiendo en su Anexo II el margen de tolerancia gráfica en los términos siguientes: «1. La línea exterior que delimita el perímetro de la geometría de la RGGa debe estar comprendida, en el caso de cartografía urbana, dentro de la zona delimitada entre un borde exterior, situado a una distancia de +0,50 metros y un borde interior, situado a una distancia de -0,50 metros, trazados ambos a partir de la línea que delimita el perímetro de la representación geométrica de la parcela catastral. En el caso de cartografía rústica, la distancia para delimitar el borde exterior será de +2,00 metros, mientras que para el borde interior será de -2,00 metros, medidos a partir de la citada línea. 2. Adicionalmente, cuando la diferencia de superficie entre la RGGa y la cartografía catastral no excede del 5% de la superficie catastral».

Y ello es así porque, como resulta del Anexo II de la citada Resolución conjunta, «las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas (RGGa), correspondientes a la cartografía elaborada por técnicos, normalmente se realizan con instrumentación y metodologías de mayor precisión que las utilizadas en la cartografía catastral, lo que supone que las escalas a las que se representan son diferentes», razón por la que se articula en la propia Resolución conjunta el «criterio de identidad gráfica», que permite definir cuándo la representación gráfica catastral de una parcela y la representación gráfica georreferenciada alternativa resultante del levantamiento técnico, son similares o equivalentes.

En el supuesto de hecho objeto de este expediente se cumple plenamente el criterio de identidad gráfica, como resulta del propio certificado catastral de identidad de parcela que se aporta y que también puede obtener directamente el registrador a través de la Sede Electrónica de Catastro.

Es más, en el presente caso, las diferencias de superficie entre las consignadas en el título, Catastro e informe de validación gráfica son tan nimias que pueden calificarse de irrelevantes pues, además de la escasísima diferencia superficial, concurre la circunstancia de coincidir en su totalidad el perímetro catastral con la representación gráfica alternativa aportada, por lo que no puede dudarse de que ambas vienen referidas a la misma porción del territorio, sin que se hayan alegado en la calificación dudas de identidad en cuanto a este extremo (cfr. Resolución de 7 de junio de 2019), sin perjuicio de la referencia a la discrepancia en el número de policía al que después se hará referencia.

7. Declarándose una edificación que ocupa la totalidad de la finca sobre la que se declara, objeta también el registrador que la superficie ocupada por la edificación según el título es de 114,46 metros cuadrados, mientras que de las coordenadas georreferenciadas que resultan del informe catastral de ubicación de construcciones resulta ser de 114,52 metros cuadrados (coincidente con la superficie atribuida a la finca en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral), por lo que plantea la existencia de una posible extralimitación.

Ya este Centro Directivo, en Resolución de 30 de mayo de 2016 declaró que «existen importantes efectos jurídicos y económicos que justifican el elevar a requisito de inscripción de la declaración de obra nueva, la localización a través de sus coordenadas de referenciación geográfica, entre esos efectos se encuentran destacadamente la clara determinación del régimen jurídico aplicable a la concreta edificación, afectada por una cada vez más compleja normativa administrativa, lo que redundará, desde un punto de vista administrativo, en una mejor aplicación de dicha normativa, pero especialmente en una mayor transparencia en el mercado inmobiliario, tanto para los eventuales adquirentes de los inmuebles, como los acreedores, con incidencia directa en los costes de transacción y la valoración económica de los derechos, incluidos los derechos del propietario que se ve afectado por procesos de equidistribución o expropiatorios, aumentando además sus garantías jurídicas.

Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el registro de la propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra

plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al ayuntamiento, a la comunidad autónoma o al catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación».

Del contenido de los «Hechos» de esta Resolución no puede resultar extralimitación de la construcción declarada, pues la misma ocupa la misma superficie que aquella, o lo que es lo mismo, la finca se encuentra íntegramente ocupada por la edificación, como lo demuestra el hecho de que la superficie atribuida a la finca en el informe de validación gráfica frente a parcelario catastral y las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación (114,52 metros cuadrados) son plenamente coincidentes.

8. Finalmente, en cuanto a las dudas planteadas por el registrador en cuanto a la identidad de la finca resultantes del hecho de no ser coincidente el número de policía consignado en el título, en el certificado técnico y en la certificación catastral incorporada al título con el que en la actualidad se señala para la misma referencia catastral en la Sede Electrónica de Catastro, las mismas no pueden sustentarse en este solo hecho y, por lo tanto, el defecto no puede mantenerse.

Como resulta de la Resolución de 19 de junio de 2020, el nombre y/o número de la calle, como el de polígono y parcela, son datos de policía, cuya modificación depende de la competente autoridad administrativa (cfr. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3 y 11 de la Ley del Catastro Inmobiliario); esto no obstante, «cuando no hay duda, como no la hay en el presente supuesto, por los datos descriptivos y número de finca registral aportados, de cuál es la finca sobre la que se declara la obra, la no acreditación del cambio de nomenclatura no es obstáculo a su constancia tabular; sin perjuicio de que deba, en tales casos, practicarse la inscripción con los datos que resultan del Registro y advertir en la nota de despacho que no se ha modificado el nombre de la calle de situación de la finca por no haberse acreditado; acreditación que puede aportarse en cualquier momento y hacerse constar por nota marginal (cfr. artículo 437, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de esta Dirección General de 5 de enero de 2002, 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015)».

9. Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, no obstante la posterior calificación positiva del registrador, debe estimarse el recurso, de conformidad con lo establecido en los anteriores pronunciamientos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

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