

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13184 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de suspensión del registrador de la propiedad de Guadalajara n.º 2 a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad.*

En el recurso interpuesto por don D. C. H. A., abogado, en nombre y representación de doña M. A. M. R., contra la nota de suspensión del registrador de la Propiedad de Guadalajara número 2, don Javier Gil Álvarez, a inscribir la representación gráfica georreferenciada catastral de una finca por advertir dudas de identidad.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de julio de 2025 ante el notario de Guadalajara, don José Mariano Moyna López, con el número 891 de protocolo, se rectificaba la descripción literaria de la finca registral número 2.146 del Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2 que, de una cabida inscrita de 3.105 metros cuadrados, pasaba a la inferior de 2.900 metros cuadrados, acreditando tal extremo a través de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 19900A006001050000BQ y certificado de correspondencia de la finca con la meritada parcela expedido el día 16 de febrero de 2024 por el secretario del Ayuntamiento de Guadalajara, actualizándose simultáneamente sus linderos para ajustarlos a los que resultaban de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba.

II

Presentada el día 8 de agosto de 2025 la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

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

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña H. A., D. C., el día 08/08/2025, bajo el asiento número 4.777, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 11.100, que corresponde al documento otorgado ante el notario de Guadalajara don José Mariano Moyna López, con el número 891/2025 de su protocolo, de fecha 11/07/2025, ha resuelto no practicar los asientos solicitados al observarse los siguientes defectos: existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca con la certificación catastral aportada, resultando además que la referencia catastral que se indica consta incorporada en otra finca registral y que en esta fecha, tras consulta realizada en la sede electrónica de catastro, la titularidad de la parcela catastral consta a nombre de personas distintas de la solicitante.

Y todo ello en base a los siguientes:

Hechos:

I. En el reseñado documento, doña M. A. M. M. R., dueña del pleno dominio de la finca registral 2.146 del término de Guadalajara, Sección 1, con Código Registral Único 19011000331269, declara una nueva descripción de la indicada finca, manifestando que ésta nueva descripción “es la clara y correcta”.

II. Se incorporan a dicho documento un certificado de correspondencia entre la citada finca registral 2.146 y la parcela catastral 19900A006001050000BQ, expedido el día 16 de febrero de 2024 por el Secretario del Ayuntamiento de Guadalajara, don M. M. G., con el VB de la Alcaldesa, doña Ana-Cristina Guarinos López, indicando este certificado: “Actualmente, aparece como titular catastral doña M. A. M. R.”; y certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de fecha 10 de julio de 2025 donde consta la titularidad a nombre de la citada doña M. A. M. R.

Fundamentos de Derecho:

I. Esta nota de calificación y su consiguiente acuerdo se extiende por el registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II. Conforme a lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria: “El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita. (...) 3. Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. (...) En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie.

III. Tras el análisis de la documentación presentada se observa una diferencia de cabida entre la finca registral 2.146 –que tiene una superficie de 3.105 metros cuadrados– y la parcela catastral –que tiene una superficie de 2.900 metros cuadrados–, de 205 metros cuadrados, que es superior al 5 por ciento de la superficie de la finca e inferior al 10 por ciento de la misma, por lo que conforme al reseñado artículo 203.3 apartado a) [sic], debe acreditarse dicha diferencia con certificación catastral, resultando que la referencia catastral aportada “19900A006001050000BQ” consta incorporada en este Registro en la finca registral 3695 de Guadalajara, Sección 1.^a, y que tras consulta realizada por mí en la sede electrónica de Catastro, con la obtención de la preceptiva certificación catastral, en dicha parcela catastral constan como titulares personas distintas de Doña M. A. M. R., en virtud de un cambio de dominio de fecha 25 de julio de 2025, según el expediente número 172756.19/25 del tipo “comparecientes T.E.A.”

IV. Igualmente, en cuanto a la modificación de linderos y superficie de la finca, existen dudas acerca de la identidad de la finca, dada la falta total de coincidencia entre los linderos norte, este y oeste de la finca registral y la parcela catastral y la diferencia de superficie, que indican que a dicha finca podría corresponderle otra referencia catastral, por lo que no es posible incorporar la referencia catastral, ni la representación gráfica que lleva aparejada, al folio real de la finca, requisito indispensable para proceder a la rectificación de descripción solicitada.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

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

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Gil Álvarez registrador/a titular de Registro de la Propiedad número dos de Guadalajara a día veinticuatro de septiembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. C. H. A., abogado, en nombre y representación de doña M. A. M. R., interpuso recurso el día 26 de diciembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. La titular registral, Doña M. A. M. R., declaró una nueva descripción de la finca registral 2146, ubicada en Guadalajara, Sección 1.^a, con Código Registral Único 19011000331269, mediante escritura declarativa de nueva descripción de finca, otorgada el 11 de julio de 2025 ante el notario José Mariano Moyna López (protocolo 891/2025) manifestando la descripción correcta de la misma, en la que se coordina dicha descripción registral con la catastral.

Segundo. En la escritura otorgada, se aporta certificado de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral 19900A006001050000BQ, expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Guadalajara y visado por la Alcaldesa, donde consta como titular catastral la mencionada doña M. A. M. R., y donde también se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 10 de julio de 2025, donde también figura como titular la misma persona.

Tercero. A lo anterior, ha resuelto desfavorablemente el Registrador invocando varios argumentos:

Primer motivo) Que existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca con la certificación catastral aportada, ya que la referencia catastral indicada (19900A006001050000BQ) está incorporada en otra finca registral (3695 de Guadalajara, Sección 1.^a).

Segundo motivo) Que según consulta en la sede electrónica del Catastro, la titularidad de la parcela catastral corresponde actualmente a personas distintas de la solicitante, tras un cambio de dominio de fecha 25 de julio de 2025 (expediente 172756.19/25).

Tercer motivo) Existe una diferencia de superficie entre la finca registral (3.105 m²) y la parcela catastral (2.900 m²), siendo la diferencia (205 m²) superior al 5% pero inferior al 10%, lo que exige acreditar la diferencia con certificación catastral y plena coincidencia descriptiva, circunstancia que no concurre.

Cuarto motivo) Falta de coincidencia entre los linderos norte, este y oeste de la finca registral y la parcela catastral, así como la diferencia de superficie, refuerzan la duda sobre la correspondencia entre ambas, impidiendo la incorporación de la referencia catastral y la representación gráfica al folio real de la finca, requisito imprescindible para la rectificación solicitada.

Cuarto. Que el defecto es considerado subsanable, por lo que se suspende la práctica de los asientos solicitados, habilitando a esta parte a la presentación del presente recurso.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. Que el presente recurso se presenta dentro del plazo legal concedido al efecto.

Segundo. Que a los efectos de contestar debidamente a los argumentos de la resolución impugnada, vamos a contestarlos correlativamente a los motivos numerados en el fundamento de derecho tercero de este escrito, y que pasamos a exponer.

a) Oposición al primer motivo: La finca con referencia catastral n.º 19900A006001050000BQ fue adquirida por herencia y está catastrada a nombre de mi patrocinada desde el catastro antiguo, y se incorporó indebidamente a otra finca registral.

Sostiene el registrador que la finca catastral de mi patrocinada está incorporada a otra finca registral. De hecho, la incorporó él mismo de manera que entendemos indebida.

Ciertamente, a fecha de hoy, la referida finca catastral ha sido incorporada a la 3.695 de Guadalajara, Sección 1.ª de este Registro de la Propiedad, en fecha desconocida, y de manera indebida. Y decimos de manera indebida porque esta atribución de una finca catastral propiedad de mi patrocinada a una finca registral contigua se ha hecho en abierta vulneración de normas sustantivas.

En primer lugar, porque la normativa registral y catastral exige que cualquier actuación que pueda afectar a los derechos de los titulares de fincas, ya sea en el ámbito registral o catastral, debe garantizar la intervención o, al menos, la notificación fehaciente a los titulares afectados, permitiéndoles formular alegaciones y defender sus derechos antes de que se adopte una resolución que altere su situación jurídica.

En particular, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que, para la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real, el registrador debe notificar a los titulares registrales de las fincas colindantes afectadas y, en su caso, a los titulares catastrales colindantes, concediéndoles un plazo para alegaciones. La omisión de este trámite de audiencia supone una infracción del procedimiento legalmente previsto y puede dar lugar a la nulidad de la actuación registral.

Y en segundo lugar, el artículo 10 de la Ley Hipotecaria y la doctrina registral insisten en la necesidad de respetar las garantías procedimentales y de defensa de los titulares afectados en los procedimientos de coordinación entre la cartografía catastral y la registral, especialmente cuando se produce una alteración de la correspondencia entre finca registral y catastral.

En el presente caso, esta parte tuvo constancia de que le había sido “arrebatada” la finca catastral cuando le fue notificado en septiembre de 2023 una resolución denegatoria de alteración de la titularidad catastral que el titular de la finca contigua había instado, en función de que previamente el Registrador le había atribuido dicha titularidad catastral sin audiencia a esta parte.

Se adjunta (...) meritada resolución de la DG del Catastro. En ella se indica claramente que no puede atribuírsele la titularidad catastral pretendida, básicamente, porque las medidas entre la finca registral contigua y la catastral reclamada no coinciden; resolución que obviamente entendemos perfectamente ajustada a derecho.

Frente a dicha resolución denegatoria, los titulares de la finca contigua recurrieron ante el Tribunal Económico-Administrativo regional, que resolvió el pasado 30 de junio estimar dicho recurso por una cuestión de orden normativo, y no técnico, y es la prevalencia de la calificación registral sobre la catastral, de acuerdo a lo previsto en el art. 3 de la LCI (...)

Es decir, la secuencia de los hechos es que, sin audiencia a esta parte, se incorporó a otra finca registral la finca catastral de mi patrocinada, y una vez obtenida la publicidad registral deseada, los titulares de la finca contigua instaron la modificación catastral, hecho que no ha sido debidamente advertido por el registrador al emitir la calificación que aquí impugnamos.

Es por ello que el motivo esgrimido debe rechazarse.

Y a efectos ilustrativos, y de cara a abundar sobre la actuación errante del Registrador, tenemos que poner en evidencia que casi un año antes de que se presentara la escritura que ha dado lugar a la calificación negativa impugnada se presentó una instancia anterior por este Letrado, aportando el certificado de concordancia emitido por el Ayuntamiento de Guadalajara, informando de que la finca catastral 19900A006001050000BQ corresponde a la finca registral de mi patrocinada. Frente a aquella petición, se dictó por el Registrador calificación desfavorable (...) en función de que debía acompañarse a la mentada solicitud el referido certificado de concordancia.

Pues bien, con fecha 27 de febrero de 2024 (...), se atendió a lo requerido por el registrador, sin que a fecha de hoy se haya dado respuesta, motivo por el que esta parte y ante el tiempo transcurrido instó la escritura de rectificación de la descripción que se ha denegado, con más y novedosos motivos.

En conclusión, la actuación del Registro de la Propiedad ha atribuido una finca catastral a una finca registral distinta sin dar audiencia a la titular de la finca catastral afectada, actuación que no se ajusta a la normativa vigente y vulnera las garantías procedimentales exigidas para la protección de los derechos de los titulares afectados.

Oposición al segundo motivo) Expediente catastral 172756.19/25 y la forma en que mi patrocinada adquirió la titularidad catastral y registral de la finca, y la forma en que la titularidad catastral le fue atribuida a los titulares de la finca contigua.

La finca 2146 fue adquirida por mi patrocinada por herencia en el año 1968 (...) En la inscripción que aparece en la escritura de herencia se le adjudica el n.º 2146. En el catastro del año 1984, cuya copia obra en el Archivo Histórico Provincial se le atribuye el n.º 37 (...), y actualmente la referencia catastral es la ya mencionada.

La misma se encuentra en el polígono 6, parcela 105, que se corresponde indudablemente con la finca registral n.º 2146. Y esto no es porque lo diga esta parte, sino porque es lo que certifica, por duplicado, el propio Ayuntamiento de Guadalajara.

El 13 de abril de 2018, a petición de los titulares de la finca contigua, el Ayuntamiento de Guadalajara dictó un certificado de concordancia entre las antiguas denominaciones catastrales y las actuales, indicando lo siguiente (...):

– La antigua parcela 37-73 del polígono 23 del parcelario de rústica ejecutado con el Instituto Geográfico Nacional, se corresponde con las parcelas 105, 108 y 109 del polígono 6, del vigente parcelario de rústica, de referencias catastrales 19900A00600105, 19900A00600108 y 19900A00600109 respectivamente.

– Los titulares catastrales que figuran en las dos últimas son los Hdos de J. E. A. J. y E. E. F. y hnos., y se hace constar que en la parcela 105 el titular catastral que figura es M. A. M. R.

Abunda en el contenido de este certificado el emitido con posterioridad el 16 de febrero de 2024, que se incorpora directamente a la escritura que se ha intentado registrar por esta parte, que dice taxativamente:

“De acuerdo con la Bases de Datos Catastrales, existentes en esta sección de Cartografía de este Ayuntamiento y de la información aportada; se ha podido comprobar que:

– La finca descrita en escrituras como:

‘Rústica: Tierra en término municipal de Guadalajara, en (...), de haber una fanega o treinta y un áreas y cinco centiáreas, lindera: por Saliente, tierra de M. F.; Mediodía, (...); Poniente, herederos de Don F. H. y Norte, de herederos de A. C.’

Se corresponde con la actual parcela n.º 105 del polígono 6, cuya referencia catastral es 19900A006001050000BQ. Actualmente, aparece como titular catastral, Dña. M. A. M. R.”.

Es decir, que el registrador tenía en sus manos la documentación necesaria para advertir que la antigua parcela catastral, actualmente 105 y con referencia 19900A006001050000BQ era de mi patrocinada, y que si el titular registral de la finca contigua pretendía ponerla a su nombre debería, cuanto menos, habernos dado audiencia, y no inscribir de manera directa y sin respetar los derechos dominicales de esta parte que las normas citadas nos atribuyen.

Y ha sido gracias a esta actuación que entendemos errónea por la cual los titulares de la finca contigua han conseguido catastrar también a su nombre la finca de mi patrocinada.

Oposición al tercer motivo) La diferencia de superficie entre la finca registral (3.105 m²) y la parcela catastral (2.900 m²), implica exigir a mi patrocinada acreditar a mi patrocinada la diferencia con certificación catastral y plena coincidencia descriptiva, pero sin embargo no se ha aplicado un criterio tan restrictivo al atribuir la finca catastral en disputa a la finca contigua, a pesar de que esto supone un exceso de cabida de la misma superior al 20%.

Entendemos que no es correcta la exigencia del Registrador de requerir plena coincidencia descriptiva entre la finca registral y la parcela catastral para inscribir una finca cuando la diferencia de superficie es superior al 5% pero inferior al 10%, si ya se ha presentado una certificación municipal que acredita la concordancia entre ambas.

Conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, se permite la inscripción cuando las diferencias de cabida no excedan del 10% y no impidan la perfecta identificación de la finca y su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

Por tanto, la exigencia de plena coincidencia es excesiva en estos casos, siendo suficiente la razonable correspondencia, y pudiendo emplearse medios auxiliares como la certificación municipal presentada (Tribunal Superior de Justicia de La Rioja N.º sentencia 148/2024 de fecha 21 de junio de 2024).

Sin embargo, sorprende este nivel de exigencia que se ha hecho a esta parte cuando, en cambio, a la hora de atribuir la referencia catastral a la finca contigua, no ha habido el mismo nivel de celo.

Entre otras cosas porque la superficie de la finca registral n.º 40294 propiedad del titular de la finca contigua (...), es de 12.420 m², y si sumamos las superficies catastrales de las referencias 19900A006001080000BT y 19900A006001090000BF (pertenecientes a la finca vecina) suman la cantidad de 12.970m².

Si a esto le sumáramos los m² de la finca de mi patrocinada, con referencia catastral 19900A006001050000BQ, se haría un total de 15.870 m², es decir, muchísimos m² más que lo que dice su título constitutivo. Sin embargo, este evidente exceso no ha impedido que el registrador atribuya la finca de mi patrocinada a la finca vecina, cuando el porcentaje de exceso de cabida es superior al 10%, sino que es de más de un 20%.

Oposición al cuarto motivo: Falta de coincidencia entre los linderos norte, este y oeste de la finca registral y la parcela catastral se debe a que la descripción de la finca tiene 57 años, y no se ha procedido por el registrador a realizar la verificación legal

Es cierto que la existencia de una discrepancia relevante entre los linderos registrales, no actualizados desde hace más de 50 años, y los linderos catastrales actualizados puede impedir la incorporación automática de la referencia catastral y de la representación gráfica al folio real de la finca.

Pero para este tipo de situaciones el Registrador de la Propiedad debe comprobar que existe correspondencia física y jurídica entre la finca registral y la parcela catastral, conforme a lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 10 del Decreto de 8 de febrero de 1946. Hasta ahí podemos estar de acuerdo.

Sin embargo, en la escritura cuya inscripción se solicita ya se incorporan los linderos actualizados, de manera perfectamente clara y meridiana, sin que se indique en la calificación cuáles son las discrepancias expresadas.

No obstante, si a pesar de que persistieran improbables dudas, el procedimiento a seguir no es el que ha seguido el registrador.

El procedimiento al que debe acudir el Registrador ante esta circunstancia se encuentra regulado principalmente en la Ley Hipotecaria, especialmente tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, cosa que en este caso no se ha hecho, sino que se ha procedido a calificar negativamente, sin más.

El artículo 199 de la Ley Hipotecaria regula el procedimiento de incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica, estableciendo la obligación del registrador de notificar a los titulares registrales y colindantes, quienes pueden formular alegaciones sobre los linderos o la descripción catastral y registral. Cosa que tampoco se ha hecho.

Cuando el registrador de la propiedad detecta discrepancias en los linderos de una finca, además de emitir una calificación negativa o de suspensión, debe motivar expresamente las razones de sus dudas en la resolución. No se debe limitar a denegar o suspender la inscripción, sino que puede y debe realizar actuaciones adicionales dirigidas a resolver o aclarar la situación registral de los linderos, siendo que en este caso no se ha hecho ninguna comprobación por el mismo en aras de verificar quiénes son los actuales titulares registrales de las fincas contiguas.

No obstante, y en aras de abundar en lo injustificada que ha sido la actuación registral, se pone de manifiesto que esta misma objeción respecto a los titulares de las fincas colindantes también existía respecto a la finca contigua a la que se le ha atribuido la titularidad catastral de mi patrocinada, siendo que para aquel caso no se exigió esa "plena identidad" que ahora sí se nos exige a esta parte, y que esta parte, insistimos, sí ha acreditado en la escritura notarial otorgada.

Tercero. Atendidas las circunstancias que hemos puesto de manifiesto, entendemos que se han vulnerado en nuestro caso los principios de igualdad, seguridad jurídica, legalidad registral, tracto sucesivo objetivo y motivación de los actos administrativos.

El principio de igualdad exige que situaciones análogas sean resueltas de manera coherente y uniforme, evitando decisiones arbitrarias que puedan afectar la confianza legítima de los interesados y la previsibilidad del tráfico jurídico inmobiliario. La seguridad jurídica, por su parte, se ve comprometida si la autoridad registral no actúa con la debida coherencia y previsibilidad en la aplicación de los criterios técnicos y normativos.

El principio de legalidad registral y el de tracto sucesivo objetivo imponen que cualquier alteración de linderos o superficie debe estar debidamente documentada y fundamentada, asegurando la correspondencia entre la representación gráfica catastral y la descripción registral, conforme a los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador debe motivar jurídicamente su calificación, justificando de modo concreto la aplicación de los preceptos pertinentes y valorando las alegaciones formuladas por los titulares afectados.

La falta de motivación suficiente o la omisión de las garantías procesales mínimas, como la notificación a los titulares afectados y la valoración de sus alegaciones, puede suponer una infracción del deber de motivación y del principio de tutela efectiva de los derechos de los titulares, así como del principio de coordinación interadministrativa entre Registro y Catastro.

En definitiva, la adopción de resoluciones distintas en casos sustancialmente idénticos, sin una justificación razonada y diferenciada, puede vulnerar los principios de igualdad, seguridad jurídica, legalidad registral, tracto sucesivo objetivo, motivación y coordinación interadministrativa, conforme a la doctrina de la Dirección General a la que me dirijo y a los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria, así como a la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por todo ello, solicito

Se tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud, se tenga por formulado recurso contra la calificación negativa reseñada (...), y conforme a ella se acuerde en su día estimar el presente recurso, ordenando la calificación favorable a esta parte y revocando la del registrador, incorporando a la descripción de la finca registral n.º 2146 del término de Guadalajara, Sección 1, con Código Registral Único 19011000331269, la referencia catastral 19900A006001050000BQ tal y como consta en el documento público otorgado ante el notario de Guadalajara don José Mariano Moyna López, con el número 891/2025 de su protocolo, de fecha 11/07/2025, por ser el documento público que reúne todos los datos necesarios para la correcta coordinación entre el Registro y el catastro, declarando lo actuado no conforme a derecho».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 31 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 2.2, 3.3 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 15 de junio y 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 y 29 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril, 11 y 21 de mayo y 27 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de junio y 17 de noviembre de 2021, 21 de febrero y 12 y 23 de mayo de 2022, 7 de junio, 25 de julio y 5 de diciembre de 2023, 13 de marzo, 26 de abril, 29 de julio y 10 de octubre de 2024 y 12 de junio y 19 de septiembre de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 11 de julio de 2025 ante el notario de Guadalajara, don José Mariano Moyna López, protocolo número 891, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Guadalajara número 2 el día 8 de agosto de 2025, causando el asiento de presentación número 4.777 del Diario 2025, se rectifica la descripción literaria de la registral 2.146, que de una cabida inscrita de 3.105 metros cuadrados pasa a la inferior de 2.900 metros cuadrados, acreditando tal extremo a través de certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 19900A006001050000BQ y certificado de correspondencia de la finca con la meritada parcela expedido el día 16 de febrero de 2024 por el secretario del Ayuntamiento de Guadalajara, actualizándose simultáneamente sus linderos para ajustarlos a los que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora.

El registrador suspende la inscripción porque advierte dudas de correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral cuya correspondencia se afirma en el título, basadas en el hecho de constar incorporada la misma referencia catastral en el folio real de la registral 3.695, por el hecho de estar catastrada la misma a favor de persona distinta de la solicitante y porque no existe coincidencia entre los linderos norte, este y oeste de la finca registral y la parcela catastral, existiendo una diferencia de superficie que podría indicar que a dicha finca le correspondería otra referencia catastral.

El recurrente sostiene, en síntesis, que se incorporó erróneamente la referencia catastral 19900A006001050000BQ a la registral 3.695, sin haber tenido intervención o haber sido notificado como afectado; que cuenta con certificado de correspondencia expedido por el Ayuntamiento de Guadalajara, expedido por los titulares de la última registral citada y del que resulta su correspondencia con la finca 2.146; que la diferencia

de cabida entre la que consta en el historial registral de la finca y la que resulta de Catastro es inferior al 10%, resultando que la mayor cabida que resultaría de ajustar la descripción literaria de la finca 3.695 a lo que resulta de Catastro (sumada la superficie correspondiente a la referencia catastral erróneamente incorporada) supera el 20% de la cabida inscrita, y, por último, en cuanto a la falta de coincidencia de los linderos, que tal existencia es excesiva, teniendo la última inscripción practicada 57 años de antigüedad, siendo lo procedente, para despejar las dudas surgidas en cuanto a este extremo, la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestión previa, debe señalarse que la calificación está fechada el día 26 de septiembre de 2025, pero la misma no fue notificada al recurrente hasta el día 4 de noviembre de 2025, mediante su retirada física por el presentante.

En este sentido, debe recordarse el contenido del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual: «La calificación negativa del documento o de concretas cláusulas del mismo deberá notificarse al presentante y al Notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido. 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 [remisión que debe entenderse realizada a los artículos 40 y 41 de la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas]. A tal efecto será válida la notificación por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de presentación del título y queda constancia fehaciente (...) A tal fin se entenderá que es domicilio hábil a efecto de notificaciones el designado por el presentante al tiempo de la presentación, salvo que el en el título se haya consignado otro a tal efecto. Respecto del Notario autorizante o de la autoridad judicial o funcionario que lo expidió, la notificación se practicará en su despacho, sede o dependencia administrativa».

El citado artículo 40 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas prevé un plazo de diez días a parte de la fecha en que el acto haya sido dictado para cursar la notificación, plazo que evidentemente se ha superado, atendidas las circunstancias de hecho concurrentes.

En cualquier caso y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41 de la citada norma, «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». De tal manera que, habiéndose incumplido el plazo previsto legalmente para la práctica de la notificación, su recepción por el interesado o su representante determina que la notificación surtirá su efecto a partir de esta última fecha, debiendo entenderse interpuesto el recurso del que conoce esta Resolución dentro del plazo legalmente concedido al efecto.

3. Entrando ya en la cuestión de fondo, debe recordarse que, conforme a doctrina reiterada de esta Dirección General, «a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente».

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso -inmatriculaciones de

parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones, agregaciones o segregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso o defecto de cabida declarado.

4. Conforme al criterio establecido por la Resolución de 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b.

– y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso de este expediente, se aporta representación gráfica catastral, de tal modo que de una cabida inscrita de 3.105 metros cuadrados se pasa a la inferior

de 2.900 metros cuadrados, habiéndose solicitado tácitamente la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, por ajustarse la descripción literaria de la finca a la resultante de la representación gráfica catastral incorporada al título, conforme al criterio establecido por este Centro Directivo en Resoluciones de 15 de junio de 2016, 14 de junio y 17 de noviembre de 2021, 21 de febrero de 2022 o 29 de julio y 10 de octubre de 2024.

5. Con carácter general, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria proclama que «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público».

Congruentemente con ello, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público». En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio.

6. Es doctrina reiterada (cfr. «Vistos») de este Centro Directivo que el juicio por el que el registrador califica las posibles dudas sobre la identidad de la finca inscrita y la representación gráfica aportada no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Así, la Resolución de 27 de septiembre de 2018, que cita otras muchas anteriores como las de 14 y 28 de noviembre de 2016, 1 de junio, 4 de septiembre, 19 de octubre y 18 y 19 de diciembre de 2017 y 24 de abril y 11 y 21 de mayo de 2018, afirma ser reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica. De esta doctrina resulta lo siguiente: que 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); que a tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro; que 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; que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; que el juicio de identidad de la finca por parte del registrador debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

7. En el caso que nos ocupa, los motivos en los que el registrador funda sus dudas de identidad se basan en la circunstancia de constar incorporada en el historial registral de finca distinta la misma referencia catastral que los interesados afirman como la correspondiente a su finca y cuya certificación catastral descriptiva y gráfica incorporan al título presentado a efectos de su inscripción, así como la distinta titularidad de la parcela catastral y no coincidencia de linderos.

La reforma hipotecaria provocada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, provoca, como una de las novedades, la extensión de la calificación, como fase del procedimiento

registral, a la descripción, ubicación y delimitación física de la finca. Consecuencia de esa calificación, el registrador debe hacer constar como circunstancia del asiento el resultado de esa calificación en cuanto al juicio de correspondencia de la referencia catastral y el de coordinación gráfica con el Catastro. Es lo que se ha denominado en la doctrina científica y en la práctica registral calificación registral gráfica, como nueva faceta de la calificación, la cual tiene carácter obligatorio, como declaramos en la Resolución de 12 de mayo de 2022, pues no puede ser excluida por la autonomía de la voluntad de las partes. Dicha calificación registral gráfica consiste en el análisis registral de la coherencia entre la descripción y georreferenciación que se incorporan al título presentado y la descripción y georreferenciación con valor auxiliar de calificación, que resultan del contenido del Registro.

8. Por ello, como declaramos en la Resolución de 5 de diciembre de 2023, la calificación registral gráfica implica dos operaciones registrales distintas: la de correspondencia y la de coordinación.

La primera analiza la coherencia interna del título presentado en cuanto a la descripción de la finca. Esta operación consiste en la comparación de dos descripciones literarias, la que resulta del Registro y la actualizada del título, que incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica como parte de su contenido, conforme al artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. El juicio registral positivo de correspondencia se regula en el artículo 45 de la citada norma, conforme al cual, el registrador inscribirá la referencia catastral de la parcela como correspondiente con la identidad de la finca registral cuando los datos de situación, denominación y superficie, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad, o cuando las diferencias superficiales, en su caso, no excedan del 10% de la cabida inscrita, siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos, acreditándose el cambio en el nomenclátor y numeración de calles por el órgano competente, salvo que le constaran, notario o registrador. En esta operación, las dudas fundadas del registrador han de ser objeto de un juicio razonado.

La segunda de las operaciones es el juicio de coordinación gráfica. Esta operación consiste en la comparación de recintos, la georreferenciación incorporada al título, respecto de la cual deberá declarar el otorgante a pregunta del notario, si coincide o no con la realidad física, conforme al artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, con la georreferenciación de la finca registral con valor auxiliar de calificación. Esta operación se regula en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario que no se alberguen dudas del registrador sobre la correspondencia de la georreferenciación con la finca inscrita, en el sentido de referirse a la misma porción de territorio, no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita y su correcta diferenciación respecto de las colindantes, calificando que no se invada otra georreferenciación previamente inscrita o el dominio público. Para poder efectuar este juicio de coordinación gráfica, el primer juicio de correspondencia debe ser positivo.

9. En el presente caso, el juicio registral de correspondencia ha sido negativo, por dudas de identidad. Ciertamente, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de julio de 2023, el juicio de correspondencia entre la descripción de la finca y la georreferenciación, que derivan del contenido del Registro y la descripción y georreferenciación incorporadas al título son una decisión que compete exclusivamente al registrador, siendo de su exclusiva competencia y responsabilidad. Ello no es óbice para que el juicio negativo de correspondencia deba ser fundamentado, como declaró la Resolución de 29 de junio de 2017.

10. Procede, por tanto, también en el presente caso determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 12 de junio de 2025, entre otras, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, hemos de partir en primer lugar de la descripción que resulta del Registro: la

registral 2.146 se describe, según su inscripción 9.^a, datada en 1952, como: «Rústica.– Tierra en término municipal de Guadalajara, al sitio (...), de haber una fanega o treinta y un áreas, cinco centiáreas. Linda: Saliente, tierra de M. F.; al poniente, herederos de don F. H., y al Norte, los herederos de A. C.». De su inscripción 8.^a, fechada en 1916, resulta que linda al mediodía o Sur, con camino.

En el título, la finca pasa a tener la siguiente descripción, coincidente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora: «Rústica.– Parcela número 105 del polígono 6, Ayuntamiento de Guadalajara. Tierra dedicada a labor o labradío seco en el paraje denominado (...) Tiene una extensión superficial de veintinueve áreas. Linda: Norte, parcela 108 de A. M. E. F.; Sur, camino (...); Este, parcela 106 de J. S. D.; y Oeste, parcela 104 de J. I. C. F. L.».

11. El artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro exige que los datos de situación, denominación y superficie coincidan. Ciertamente, en el presente caso no coinciden exactamente, pero sí que puede apreciarse su correspondencia sin muchos esfuerzos, pues la finca linda por todos sus vientos, salvo por el sur (que lo hace con camino), con linderos personales, los cuáles es fácilmente comprensible que puedan no coincidir con los obrantes en la actualidad en Catastro, dado el tiempo transcurrido desde la última inscripción donde se identifica la identidad de tales colindantes (año 1952).

Pero, aunque los linderos registrales son imprecisos, al hacerlo al norte, este y oeste con linderos personales, no ocurre así con el lindero sur, que tanto ahora como en el pasado viene constituido por un camino. Este es un dato que puede llevar a la convicción de que estamos frente a la misma porción de territorio, por lo que no puede considerarse ajustada a Derecho la afirmación de la calificación registral advirtiendo dudas de identidad.

Tampoco constituye circunstancia impeditiva que permita apreciar la correspondencia entre finca y parcela la diferencia superficial existente entre ambas, pues, en todo caso, entra dentro del margen del 10% que contempla el referido artículo 45.

12. En cuanto a la titularidad catastral de la parcela en cuestión (atribuida a persona distinta de la titular registral de la finca 2.146), éste no es un criterio definitivo para determinar que nos encontramos ante dos porciones distintas de territorio. La titularidad de las fincas, a efectos jurídicos, es la que resulta del Registro de la Propiedad, no la que conste en el Catastro, como resulta de los artículos 2.2 y 3.3 del texto refundido de la Ley del Catastro y 32 y 38 de la Ley Hipotecaria. Por su parte, la Resolución de 26 de abril de 2024 declaró que la titularidad catastral no se encuentra depurada, al carecer el Catastro de la función de calificación que sí tiene el Registro, precisamente porque el alta de una titularidad en el Catastro no produce efectos jurídicos sustantivos, los cuales están reservados a la titularidad registral. Y ello porque, precisamente, la calificación registral depura, mediante el control de legalidad registral, los títulos que puedan adolecer de algún defecto que pueda convertirlos en claudicantes. Por tanto, la titularidad catastral no puede ser un criterio en el que el registrador funde el juicio negativo de correspondencia.

Por todo ello, las dudas de identidad advertidas por el registrador no deberían ser tenidas en cuenta en la resolución de este expediente.

13. Sin embargo, en el presente caso, la referencia catastral cuya correspondencia se afirma con la finca objeto de las operaciones registrales solicitadas consta asignada a otra finca e incorporada en su respectivo historial registral.

Ciertamente, como declaró la Resolución de 13 de marzo de 2024, no cabe asignar a una finca una determinada referencia catastral si ésta ya aparece registralmente asignada a otra finca; nos hallamos ante una inexactitud registral que (artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria) sólo puede salvarse si media el consentimiento del titular de la finca que ya tiene asignada esa referencia catastral. Y según la Resolución de 23 de mayo de 2022, no es admisible la pretensión unilateral de rectificar el Registro para asignar a la finca del solicitante una referencia catastral que registralmente ya está asignada a otra finca, pues una vez inscrita una referencia catastral, el asiento que la refleja está bajo la

protección de los tribunales y solo podrá ser rectificado conforme a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Y ello, sin perjuicio de que, cualesquiera que hayan sido las razones por las que eventualmente se haya incorporado de forma errónea al historial de la registral 3.695 una determinada referencia catastral (posible error del título, posible error de calificación, posible error de redacción del asiento, o posible cambio catastral sobrevenido, o cualquier otra imaginable) resulta evidente que si no se cumplen los requisitos de correspondencia que exige el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, su rectificación ha de ser posible, tanto si el error se contenía en el título que motivó el asiento, como si el error se hubiera producido en la calificación o en la redacción del asiento registral.

En el primer caso, «la rectificación precisará el consentimiento del titular», como dice el apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Y en el segundo caso, tanto si el error se calificara como material o como de concepto, se exige conforme a los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria «la conformidad del interesado» o «el acuerdo unánime de todos los interesados», si bien «el Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera» (cfr. Resolución de 7 de junio de 2023).

14. En conclusión, si bien no están debidamente justificadas las dudas de correspondencia señaladas por el registrador en su calificación, la constancia de la misma referencia catastral en el historial de otra finca debe conducir a que se exige el consentimiento del titular de ésta para cancelar en el folio real de la misma ese dato erróneo, lo que permitirá, una vez subsanada tal inexactitud registral, inscribir la representación gráfica catastral georreferenciada de la finca objeto del procedimiento, máxime, cuando la pretensión del promotor viene amparada por un certificado de correspondencia entre finca y parcela expedido por el Ayuntamiento de Guadalajara, lo que debería haber servido para despejar las dudas de correspondencia planteadas por el registrador en su calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto se refiere a las dudas de correspondencia manifestadas y desestimarlo por cuanto la misma referencia catastral consta incorporada ya en el historial registral de finca distinta, en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

Madrid, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.