

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES**

14294 *Resolución de 17 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Algete, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de superficie, solicitada por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por proceder la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don V. A. M., en nombre y representación de la entidad «Bakundi, S.L.», contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Algete, don Ernesto Calmarza Cuencas, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de superficie, solicitada por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por proceder la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 16 de julio de 2025 por don V. A. M., en representación acreditada de la entidad «Bakundi, S.L.», solicitaba la rectificación de la superficie de la finca registral número 2.212 del término de Algete, con código registral único 28074000020630, por el procedimiento del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que dispone que no será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, 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. La finca registral tenía una superficie de 15.500 metros cuadrados. Se manifestaba que la parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca era la que tiene por referencia 28009A012000660000GG, siendo la parcela 166 del polígono 12, que tenía una superficie de 26.381 metros cuadrados. Acompañaba, además un informe de validación gráfica de contenido positivo, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación, del que se derivaba que la finca tenía actualmente una superficie de 26.524 metros cuadrados.

II

Esta instancia se presentó el día 16 de julio de 2025 en el Registro de la Propiedad de Algete, con el número de asiento número 1.416 del Diario de 2025, suspendiéndose su calificación por estar pendiente el despacho del asiento número 1.370 del Diario 2025, correspondiente a la tramitación de expediente del artículo 199 Ley Hipotecaria para la inscripción de una base gráfica de una finca colindante, que culminó el día 28 de octubre de 2025, con la inscripción de la base gráfica, de origen catastral, de la finca colindante. Reanudado el plazo de calificación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Bakundi S.L. que corresponde a la solicitud de Rectificación de Superficie conforme a Catastro, de fecha dieciséis de julio del año dos mil veinticinco, ha resuelto no practicar los asientos solicitados con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I.–Hechos.

Presentada a las 12:23 horas del día 16/07/2025, con el número de entrada 3.034 y número de asiento 1.416/2025.

Suspendida la calificación del documento por estar pendiente el despacho de un asiento previo número 1.370/2025 correspondiente a la tramitación del procedimiento del artículo 199 Ley Hipotecaria para la inscripción de una base gráfica de una finca colindante. El procedimiento culminó el día veintiocho de octubre con la inscripción de la base gráfica catastral de la finca colindante.

II.–Fundamentos de Derecho.

1. Se presenta, con los datos de entrada arriba indicados, el modelo de Solicitud de Rectificación de Superficie Igual o Inferior al 10% conforme a Catastro (Art 201.3) por el que Bakundi, S.L. pretende rectificar la superficie de la finca 2.112 de Algete, con CRU 28074000020630, a los 26.130 m² catastrales actuales.

En la inscripción 3.^a de la finca 2.112 de fecha 21 de septiembre del año 1.982 figura inscrita con la finca con la siguiente descripción: “Rústica. Tierra en término de Algete, al sitio denominada (...) Polígono diecinueve, parcela cuarenta del Catastro antiguo y polígono doce, parcela sesenta y seis del Catastro moderno, con una superficie de una hectárea, cincuenta y cinco áreas. Linda Norte y Este, con Arroyo (...); sur, B. J. G. G. y oeste, igual que al Sur”.

En la inscripción 2.^a la superficie era de 15.408 m² y la superficie de la 3.^a de 15.500 m² es ya el resultado de un de la inmatriculación de un exceso de cabida de 92 m² al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La variación de la superficie que se propone en el caso que nos ocupa es muy superior al 10% (68,58%) y en consecuencia no resulta de aplicación el artículo 201.3 del [sic] la ley hipotecaria sino el artículo 199 de dicha ley.

2. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone en su primer inciso que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”. Pero, en todo caso, será necesario que el registrador no tenga dudas fundadas de la identidad de la finca, y que la rectificación de la superficie no encubra negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita.

En cuanto a la cuestión de las dudas de identidad de la finca, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, antes Dirección General de los Registros y del Notariado, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 o agregaciones- pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

3. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan 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 (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Además, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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. artículo 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos sólo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Asimismo, ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca deben quedar justificadas en la calificación y pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

4. Consultada la cartografía histórica catastral, en particular los planos de la primera implantación del Catastro, y comparada con la actual cuya superposición se incorpora en la siguiente página, resulta que la configuración de la parcela ha variado notablemente y que la rectificación de cabida no obedece a una simple rectificación de la superficie numérica, sino a la agrupación/agregación a la original parcela catastral de una porción de terreno situada al sur. También se ha consultado la ortofoto del PNOA y la parte labrada (situada al norte y cuya parte situada más al sur está aproximadamente a la altura del paseo que atraviesa la urbanización en dirección oeste-este desde la piscina comunitaria hasta la calle [...]) coincide razonablemente con de la parcela 66 del antiguo plano y además tiene una superficie muy aproximada a la declarada en la inscripción 3.^a

Además, consultado el sistema de información gráfica del registro (GIS), la parte sur, sin labrar, resulta coincidente con la finca registral 5.738 en cuya descripción, al margen de la inscripción 2.^a, aparece como parcela 66-B del Plano General de Algete y en ella se dice que linda al norte con la parcela 66-A. Por lo que parece razonable que la porción que ahora se amplía de la parcela 2.112 se corresponde con parte de la finca registral 5.378.

Por lo expuesto, y por considerarlo un defecto insubsanable acuerdo denegar la inscripción de la base gráfica catastral solicitada respecto de la finca dicha por no

responder a la rectificación de una cabida sino a operaciones de modificación hipotecaria que no han tenido acceso al Registro.

[se inserta imagen]

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Algete, el registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ernesto Calmarza Cuencas registrador/a titular de Registro Algete a día doce de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don V. A. M., en nombre y representación de la entidad «Bakundi, S.L.», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025, mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes

Con fecha 16 de julio de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Algete solicitud de rectificación de superficie conforme al artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, respecto de la finca de mi propiedad, registral 2112, CRU 28074000020630.

El Registrador, mediante nota de calificación de 12 de noviembre de 2025 (...) alegando:

- supuesta agregación de terreno perteneciente a la finca registral 5.738,
- existencia de dudas de identidad insubsanables.

Frente a dicha calificación se interpone el presente recurso potestativo, al amparo de los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria.

Incidencia relevante en Catastro y Registro.

Asimismo, tanto en Catastro como en el Registro aparece una finca denominada “finca 66B” del plano general de Algete, cuya propiedad no pertenece al recurrente, mientras que en que la inscripción registral del recurrente únicamente consta la parcela número 66, sin letra alguna. Este error histórico, arrastrado desde Catastro, puede estar en el origen de la confusión sobre la delimitación gráfica, y ambas instituciones, Registro y Catastro, tienen la obligación legal de coordinación, sin que puedan trasladar a los particulares la carga de resolver una disfunción administrativa que no les es imputable.

II. Motivos del Recurso.

1. Error al presumir una agregación no documentada

(Contenido íntegro revisado y depurado).

2. Ausencia de motivación suficiente sobre las supuestas “dudas de identidad”

(Contenido íntegro revisado y depurado).

3. La superficie inscrita no refleja la realidad física histórica

(Contenido íntegro revisado y depurado).

4. Existencia de procedimiento catastral en curso (Contenido íntegro revisado y depurado).

5. Vulneración del principio de concordancia entre Registro y realidad física

(Contenido íntegro revisado y depurado).

III. Fundamentos Jurídicos.

1. Artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, reguladores del recurso gubernativo.
2. Artículo 199 LH, relativo a la rectificación de superficie y la representación georreferenciada.
3. Artículo 201.3 LH, sobre modificación de entidad hipotecaria.
4. Artículo 9 LH, que consagra la necesidad de concordancia entre Registro y realidad física.
5. Artículo 10 LH, deber de coordinación Registro-Catastro.
6. Jurisprudencia relevante:
 - STS 20/03/2018: la Administración no puede trasladar al administrado las consecuencias de sus propios errores.
 - STS 18/02/2021: obligación de las Administraciones de depurar y corregir la cartografía oficial cuando existan disfunciones.
 - Resoluciones DGSJFP 17/10/2014, 21/03/2016, 22/04/2016, 08/06/2016: las dudas de identidad deben ser técnicas, motivadas y no basadas en meras sospechas gráficas.
 - Resolución DGSJFP 15/07/2021: la magnitud del exceso de cabida no es motivo suficiente para denegar el procedimiento si existe prueba técnica válida.
 - Resolución 11/04/2024: se exige motivación técnica detallada para apreciar invasión gráfica.
 - Resolución 20/11/2024: no pueden sustentarse dudas en apreciaciones genéricas o desproporcionadas históricas.
 - Resolución 04/03/2025: solo cabe denegar cuando existan indicios objetivos de modificación encubierta de la entidad hipotecaria.

IV. Solicito

Que la Dirección General:

1. Estime íntegramente el recurso,
2. Revoque la calificación registral de 12/11/2025,
3. Ordene al Registro de la Propiedad de Algete iniciar y tramitar el expediente del artículo 199 LH,
4. Practique la inscripción de la base gráfica aportada, o, en su defecto
5. Abra el procedimiento de notificación a colindantes con la geometría presentada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 26 de diciembre de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 11 y 25 de abril, 26 de junio y 13 de noviembre de 2024 y 10 de marzo, 29 de abril y 12 de junio de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la inscripción de una rectificación de superficie por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, la cual no requiere tramitación del expediente ni inscripción de la georreferenciación, acompañando una georreferenciación alternativa de la que resulta que la finca pasa de tener una superficie de 15.500 metros cuadrados a tener una superficie de 26.524 metros cuadrados.

2. El registrador deniega la inscripción de la rectificación, puesto que el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de la rectificación de la superficie de la finca, sin tramitar expediente alguno, sin inscripción de la georreferenciación, cuando las diferencias superficiales sean inferiores al 10% de la cabida inscrita y se acrediten por certificación catastral descriptiva y gráfica, requisitos que no se cumplen en el presente caso. El registrador entiende que el artículo aplicable es el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación también deniega, puesto que entiende que hay una alteración de la realidad física, que provoca dudas en la identidad de la finca, puesto que la georreferenciación aportada puede incluir en su perímetro una porción de terreno, cuya descripción puede coincidir con la de la finca registral 5.738 del término de Algete, que es la parcela 66 B del polígono 12.

3. El recurrente, en su escrito de interposición del recurso, sólo alega un error histórico del Catastro que habla de una parcela 66 B, que no pertenece al recurrente, cuando la parcela aparece en el Catastro, sin ninguna división.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo de 2024 o 12 de junio de 2025, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. La nota de calificación ha de confirmarse por tres razones: la incongruencia de la solicitud de inscripción con el procedimiento elegido para obtenerla y la improcedencia de la aplicación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por existir una alteración de la realidad física amparada por el folio registral, que excede del ámbito de aplicación del expediente citado, y por los términos en el que está redactado el escrito de interposición del recurso, pues no contiene ninguna alegación que demuestre que la nota de calificación del registrador no se ajusta a Derecho.

5. En cuanto a la incongruencia de la solicitud de inscripción con el medio elegido para obtenerla, hay que recordar que el artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria dispone: «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 el presente caso, la solicitud es doblemente incongruente. Primero, porque midiendo la finca 15.500 metros cuadrados y teniendo la parcela catastral 26.130 metros cuadrados, la diferencia de cabida excede del 10%, por lo que el expediente para obtener la inscripción ha de ser el del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria ante el notario, o el del artículo 199 de la Ley Hipotecaria ante el registrador. Y segundo, porque el presentante recurrente acompaña una georreferenciación alternativa de la que resulta que la superficie de la finca es de 26.524 metros cuadrados, cuando el artículo 201.3 excluye la tramitación del expediente porque se excluye la inscripción de la georreferenciación. Además, como ha declarado la Resolución de 10 de marzo de 2025 ha declarado que no procede aplicar el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, pues es requisito del precepto la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, y en este caso, existen diferencias descriptivas relativas al cambio de un lindero fijo por el sur, consistente en un vial público.

6. El registrador, acertadamente, alude a esta circunstancia en la nota de calificación e, incorporándose una georreferenciación alternativa, entiende solicitada tácitamente, la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que también deniega por dudas en la identidad de la finca. Estas han de referirse a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria, como ha declarado la Resolución de 13 de noviembre de 2024, entre otras. En el presente caso, el registrador alude a que la georreferenciación aportada

integra una porción de terreno que puede corresponderse con otra finca inscrita, concretamente con la finca registral 5.738 del término de Algete. La apreciación del registrador es correcta, puesto que la finca objeto del expediente linda al sur con don B. J. G. G., mientras que en la georreferenciación aportada linda con vial público. La finca objeto del expediente, la registral 2.112 de Algete se identifica con la parcela 66 del polígono 12, mientras que la finca 5.738 de Algete se identifica con la parcela 66-B y linda al norte con la parcela 66-A, que podría corresponder con la finca objeto del expediente y al sur linda con el camino de (...) Ello indica que hubo una parcelación catastral que fue objeto de inscripción en su día y que lo que ahora se pretende es integrar las dos fincas, pertenecientes a diferentes propietarios, en una sola finca registral, lo que puede constituir un indicio de negocio jurídico encubierto y de agrupación no documentada, lo cual excede del ámbito del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, siguiendo la doctrina de Resoluciones como la de 26 de junio de 2024, están claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora sobre la invasión de fincas colindantes si tales dudas están basadas en los datos y documentos que obran en el expediente en cuanto a las diferencias descriptivas, que pueden apreciarse en la configuración registral y catastral de las fincas y las previas operaciones de modificación de entidades hipotecarias y rectificación de superficie que constan registradas.

7. Por tanto, la negativa del registrador a tramitar el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es correcta, manifestando y motivando sus dudas al inicio del procedimiento, con el fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios, como declaró la Resolución de 11 de abril de 2024, pues son de tal entidad que no pueden solventarse durante la tramitación del propio expediente, como declaró la Resolución de 25 de abril de 2024, por implicar un alteración física amparada por el folio registral, pues no se trata de rectificar un dato registral erróneo, sino de agregar una porción de terreno inscrita bajo el mismo número de finca registral, lo que implica un indicio de negocio jurídico traslativo y de agrupación sin acceso registral. Y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 29 de abril de 2025, solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional. Pero el cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral colindante.

8. Respecto al escrito de interposición del recurso, es también incongruente, puesto que solicita la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando en la instancia presentada solicitaba la aplicación del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, que no requiere tramitación de expediente alguno. Además, el recurrente se limita a alegar un error catastral, cuando el registrador basa sus dudas en el contenido del Registro.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de denegación, por incongruencia de la solicitud con el procedimiento solicitado, porque se pretende alterar la realidad física amparada por el folio registral, derivada de la alteración de los linderos y la magnitud de la diferencia de superficie, que puede determinar la existencia de un indicio de negocio jurídico y agrupación no documentados, y por la inconsistencia de las alegaciones del recurrente.

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