

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17552 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Campillos, por la que se deniega la inscripción de una escritura de herencia, declaración de obra nueva e inscripción de la rectificación de la descripción, solicitada mediante instancia complementaria, por la vía del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, sin la tramitación del correspondiente expediente.*

En el recurso interpuesto por doña R. V. F., en nombre y representación de doña M. F. V., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Campillos, doña Laura Torres Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de herencia declaración de obra nueva e inscripción de la rectificación de la descripción, solicitada mediante instancia complementaria, por la vía del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, sin la tramitación del correspondiente expediente.

Hechos

I

Mediante escritura de herencia y declaración de obra nueva otorgada el día 23 de septiembre de 1987 ante el notario de Campillos, don Celso Méndez Ureña, con el número 1.740 de protocolo acompañada, de instancia privada sin firma legitimada suscrita el día 30 de diciembre de 2025 por doña M. F. V., como titular registral de la finca número 13.255 del término de Campillos, solicitaba la rectificación de su descripción, al amparo de lo dispuesto en el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, sin la tramitación del correspondiente expediente.

II

Presentada el día 30 de diciembre de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Campillos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por Doña Laura Torres Rodríguez, Registradora de la propiedad de Campillos, provincia de Málaga, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 6118 del año 2025 iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación, autorizado por el Notario de Campillos don Celso Méndez Ureña, el día 23/09/1987, con el número 1740/1987 de protocolo acompañada de instancia privada sin firma legitimada suscrita el día treinta de diciembre del año dos mil veinticinco por Doña M. F. V., con entrada a las 13:12:15 del día treinta de diciembre del año dos mil veinticinco presentada bajo el asiento número 2396 del Diario 2025.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

1. Se presenta escritura de herencia y declaración de obra nueva otorgada en Campillos, ante el Notario Don Celso Méndez Ureña, el día veintitrés de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, con el número mil setecientos cuarenta de protocolo, solicitándose la inscripción sólo en cuanto a declaración de obra realizada en la finca inventariada bajo el número 2), finca registral 13.255 de Campillos.

Se acompaña a la escritura objeto de calificación una instancia privada suscrita en Campillos el 30 de diciembre de 2025 por doña M. F. V. (cotitular de la finca sobre la que se realizada la declaración de obra), en la que solicita de conformidad con el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria la rectificación de la descripción de la finca registral 13.255 de Campillos describiendo la obra en los mismos términos que se describe en el documento que se califica, aportando como anexo consulta descriptiva y gráfica de un inmueble sito en calle (...) de Campillos que la identifica como la finca registral 13.255 sobre la que se declara la obra nueva.

Con dichos antecedentes se suspende la inscripción de declaración obra que se solicita sobre la finca registral 13.255 de Campillos por los siguientes motivos:

1. No consta en la instancia privada suscrita en Campillos el 30 de diciembre de 2025 la legitimación de la firma de doña M. F. V.

2. Es necesario que en cuanto al pleno dominio de una participación indivisa de 52,461140% de la finca registral 13255 de Campillos que figura inscrita a favor de A. V. C., se aporte e inscriba la escritura de herencia por fallecimiento de Doña A. V. C., otorgada en Antequera, ante el Notario Don Luis Javier de Almansa Moreno Barreda, el día veinticuatro de mayo del año dos mil diecinueve con el número cuatrocientos treinta y seis de protocolo.

3. Existen dudas sobre la correspondencia de la finca registral 13.255 de Campillos (Trozo de terreno situado al Paraje [...], de noventa y seis metros cuadrados), con la parcela que consta en la consulta descriptiva y gráfica que se acompaña al documento que se califica (Inmueble urbano sito en calle [...] de Campillos, con una superficie de solar de ciento cuarenta y seis metros cuadrados), existiendo no sólo diferencias en cuanto a la denominación del sitio y superficie sino también en cuanto a los linderos del registro y los de catastro (pues según registro los linderos por el fondo, la izquierda y la derecha son personales, mientras que en Catastro uno de los linderos ahora es una calle), sin que dicho extremo se acredite debidamente, por ejemplo, con un certificado del Ayuntamiento.

4. No se incorpora al documento que se califica ni se acompaña al mismo:

– O certificado de técnico competente, con firma legitimada y que mediante certificación de su colegio profesional o visado acredite que tiene facultades suficientes, que acredite la antigüedad de la obra nueva declarada en término coincidentes con la descripción que de ella se hace en el documento que se califica.

– O certificación catastral descriptiva y gráfica que acredite la antigüedad de la obra, haciéndose constar que la inscripción de la obra por antigüedad con certificación de catastro exige que la descripción contenida en el título sea coincidente con la que resulte de la certificación catastral.

5. Es necesario para las obras nuevas que no se extiendan a la integridad del solar, que la porción de suelo ocupada por la edificación esté identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica, a fin de que el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir. Además, teniendo en cuenta las particularidades de este caso concreto, es necesario que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la representación gráfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique. Pues se trata

de una finca urbana en la que la obra se asienta directamente en algunos de sus linderos sobre la linde misma de la parcela, habiendo establecido ya de forma reiterada la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que en estos casos no debe admitirse que por la inscripción sin más de las coordenadas de la obra nueva en planta, se estén fijando linderos de la propia parcela sin tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que recoge la posibilidad, según los casos, de dar traslado del expediente a los colindantes a los que se les otorga un plazo para formular las alegaciones que a su derecho convengan.

A mayor abundamiento, la finca registral 13.255 de Campillos, sobre la que se declara obra nueva, figura inscrita en este registro con una superficie de parcela noventa y seis metros cuadrados, y según la consulta catastral descriptiva y gráfica aportada la superficie de parcela es de ciento cuarenta y seis metros cuadrados, superior a la superficie registral. Es necesario por tanto que conste inscrita la representación gráfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se declara la obra nueva a fin de tener la certeza de que la porción de suelo ocupada por la edificación se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de aquella.

Por todo lo anterior, es necesario que se aporten las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela en formato GML con el correspondiente informe de validación catastral y las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación en formato GML con el correspondiente informe de validación catastral de construcciones, que permita comprobar que las coordenadas de la obra nueva no exceden de la base gráfica de la parcela donde se ubica la finca, así como que la superficie de la edificación en planta baja se corresponde con la declarada.

En el que caso de que se acredite la antigüedad de la obra declarada conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica, es necesario aportar dicha certificación catastral descriptiva y gráfica así como rectificar por medio de un nuevo documento público notarial la descripción real de la obra nueva que se va a declarar, toda vez que según la consulta descriptiva y gráfica aportada la superficie del suelo es de ciento cuarenta y seis metros y la superficie construida de la edificación de doscientos veinte metros cuadrados, no coincidiendo con los datos de la escritura presentada ahora para su inscripción.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación por el Registrador, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración:

1. Artículo 18, 9 de la Ley Hipotecaria 51 de su reglamento, Resoluciones de la D. G. R. N. de fechas 14 de Febrero de 2.007, que establece la necesidad de la legitimación de las firmas de los certificados o documentos complementarios.

2. Artículo 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

3. Artículos 9, 18 de la Ley hipotecaria, 51 y 437 del Reglamento hipotecario.

4. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria, artículo 20 del texto refundido de la Ley del suelo, artículo 45 del RD 1093/1997, Ley 7/2021 de 1 de Diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

5. Art.º 202 de la ley Hipotecaria en su redacción dada por la ley 13/2015 de veinticuatro de junio, Resolución-Circular de tres de noviembre de 2.015 y Resolución de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública de ocho de febrero de 2016.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado. En su virtud,

Se acuerda:

Suspender, la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente en los términos que determinan los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...).

Campillos a la fecha de la firma electrónica La registradora. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Laura Torres Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Campillos a día quince de enero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. V. F., en nombre y representación de doña M. F. V., interpuso recurso el día 17 de febrero de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«1.º El pasado 30 de diciembre de 2025 se presenta ante el Registro de la Propiedad de Campillos solicitud de rectificación de datos descriptivos distintos de la superficie y los linderos (art. 210.2 de la LH), para la cual se acompaña la Escritura de Herencia y Declaración de Obra Nueva otorgada en Campillos, ante el Notario Don Celso Méndez Ureña, el día 23/09/1987 con el número 1740 de protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Campillos el 17 de marzo de 1988 (en su 8.ª página, punto cuarto del otorgan, se hace constar la “Declaración de obra nueva” de la finca de referencia).

2.º Los datos identificativos de la finca de referencia son: Finca en Campillos (Málaga) N.º: 13255; Inscrita en el Registro de la Propiedad de Campillos; CRU: 29004000221927; y Referencia Catastral: 4124104UG3042S0001FF.

3.º El objeto de esta solicitud se centra en mejorar la identificación de la finca sin cambiar su tamaño ni sus límites físicos: se trata de una rectificación de la descripción fundamentada en la necesidad de concordancia entre la realidad física de la finca y la información que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. En la descripción errónea se habla de: un “trozo de terreno”; y en la nueva descripción debe constar: “casa”, como se especifica en la Escritura aportada e inscrita el 17/03/1988, y que actualmente obra en poder del Registro de la Propiedad de Campillos.

4.º El pasado 21/01/2026 se recibió resolución desfavorable del Registro de la Propiedad de Campillos respecto a la inscripción del documento objeto de la solicitud por varios motivos con los que estamos en desacuerdo, descritos en el apartado II del documento que se aporta:

1. Legitimación de firma de la interesada. La interesada se personó en la oficina, aportó su documento de identidad y firmó la instancia privada.

2. En cuanto a la obligatoriedad de inscribir en el Registro de la Propiedad la titularidad del 52.46% de la finca, no se le puede exigir a Dña. M. F. V., ya que no es propietaria de esa participación indivisa, y no es un trámite obligatorio. Su porcentaje de participación como copropietaria está inscrito correctamente a su nombre, y por ello hace uso de este derecho.

3. En cuanto a la correspondencia de la finca registral 13.255 de Campillos, y su concordancia con el Catastro, no entramos a valorarlo, ya que se trataría de un tema

diferente al objeto de esta solicitud de rectificación de datos descriptivos distintos de superficie y linderos, y referido a la actualización de Catastro. Si se nos obligase a ello, no tendría sentido el objeto de esta solicitud basada en el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria.

4. No se incorpora certificado de técnico o certificación catastral que acredite la antigüedad de la obra. Consideramos que no es necesario, ya que se aporta la Escritura de Herencia y Obra Nueva, otorgada por Dña. A. V. C. y los Hermanos F. V., al fallecimiento de D. C. F. G., autorizada por el Notario D. Celso Méndez Ureña, en Campillos, el día 23 de septiembre de 1987, inscrita en el Registro de la Propiedad de Campillos el 17 de marzo de 1988.

5. No se aportan las coordenadas de referenciación geográfica de la parcela. Igualmente, no entramos a valorarlo, ya que no es el objeto de esta solicitud modificar su superficie ni linderos.

Solicita:

1.º Por todo lo expuesto anteriormente, solicitamos rectificación de datos descriptivos distintos de superficie y linderos de la finca de referencia, tratándose en este caso de alteración de su calificación y destino: en lugar de “trozo de terreno” se trata de “casa”. Conforme el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, se “podrá realizar la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos (...) Para ello se aporta Escritura de Obra Nueva, inscrita el 17/03/1988:

Nueva descripción de la finca:

Declaración de obra nueva. Casa frente al camino (...), se compone de planta baja y alta, y ocupa lo construido en planta baja ochenta y cuatro metros cuadrados, quedando el resto del solar dedicado a patios de doce metros cuadrados (...).

Descripción actual errónea: Trozo de terreno, hoy solar, al paraje (...), de este término de Campillos, con cabida de noventa y seis metros cuadrados (...).

2.º Suplicamos a esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública resuelva favorablemente esta solicitud de rectificación de datos descriptivos, autorizando la inscripción de obra nueva de la finca de referencia, ya que como propietarios nos sentimos indefensos, al haber un error en la inscripción de la Escritura de Herencia y Obra Nueva, otorgada por Dña. A. V. C. y los Hermanos F. V, al fallecimiento de D. C. F. G., autorizada por el Notario D. Celso Méndez Ureña, en Campillos, el día 23 de septiembre de 1987: ésta no se inscribió correctamente en el Registro de la Propiedad de Campillos el 17 de marzo de 1988 (en su 8.ª página, punto cuarto del otorgan, se hace constar la “Declaración de obra nueva” de la finca de referencia).

3.º Presentamos este recurso con el fin de defender la garantía jurídica del propietario ante una inscripción errónea y su calificación negativa de subsanación para su correcta inscripción.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de febrero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 398 del Código Civil; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 9, 18, 20, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 54 del Reglamento Hipotecario; 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se

aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 1991, 19 de noviembre y 11 de diciembre de 1998 y 6 de agosto y 11 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de junio, 23 de septiembre y 3 de octubre de 2025.

1. En el presente caso, se solicita la inscripción de una rectificación descriptiva de una finca registral, sin necesidad de tramitar un expediente de concordancia con la realidad física, al amparo del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria. La recurrente afirma la identidad de la finca con código registral único 29004000221927 con la de la parcela catastral con referencia 4124104UG3042S0001FF.

2. La registradora de la Propiedad de Campillos suspende la inscripción puesto que entiende que la solicitud de rectificación excede de una mera actualización de localizadores, tratándose en realidad de la inscripción de una declaración de obra nueva, sin que se cumplan ninguno de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, pues: no consta legitimación de la firma de la presentante, titular registral de la finca objeto del recurso, ni se ha ratificado ante ella; es necesario que se inscriba la participación indivisa de 52,461140% de la finca registral 13.255 de Campillos, pues sigue constando inscrita en favor de doña A. V. C., para lo que tiene que presentarse e inscribirse la escritura de herencia causada por el fallecimiento de la citada doña A. V. C., otorgada en Antequera, ante el notario don Luis Javier de Almansa Moreno Barreda, el día 24 de mayo de 2019, con el número 436 de protocolo; la registradora tiene dudas entre la correspondencia de la descripción registral de la finca 13.255, registralmente descrito como trozo de terreno situado al paraje (...) a la salida de (...), de 96 metros cuadrados con la descripción que ahora se quiere inscribir, que resulta de una consulta catastral descriptiva y gráfica, donde se describe como inmueble urbano sito en calle (...) de Campillos, con una superficie de solar de 146 metros cuadrados, existiendo diferencias en cuanto a la denominación del sitio y superficie, linderos registrales y catastrales, pues según registro los linderos por el fondo, la izquierda y la derecha son personales, mientras que en Catastro uno de los linderos ahora es una calle, sin que dicho extremo se acredite debidamente con certificado del Ayuntamiento; no se acredita la descripción de la casa y su antigüedad, que se pretende incluir en la instancia, con certificado técnico que acredite ambas circunstancias; no se acompaña georreferenciación de la finca ni de la superficie ocupada por la edificación.

3. La recurrente interpone recurso alegando que la petición trata de rectificar la descripción para mejorar la concordancia entre la realidad física de la finca y la información que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, pues en la descripción antigua se habla de «trozo de terreno», cuando debe figurar «casa», como consta en la escritura del año 1987 que accedió al Registro en su día. Con base en esta circunstancia solicita la revocación de la nota y la inscripción de la casa.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Respecto al primero de los defectos, debe ser confirmado. Tratándose de una instancia privada, donde no hay juicio de identidad por parte de funcionario competente para ello, procede asegurar la procedencia de la firma con la identidad de la persona que solicita la práctica del asiento y su coincidencia con el titular registral. Así lo ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 6 de agosto de 2019.

5. Por otro lado, la recurrente tampoco ostenta, según el Registro, la titularidad completa de la finca, puesto que en la escritura de herencia que se inscribió, la mita de la finca 13.255 se adjudicó a su madre, constando todavía la difunta madre como titular registral de esa participación indivisa. Para ello, como exige la registradora es preciso presentar la escritura otorgada en Antequera ante el notario don Luis Javier de Almansa Moreno Barreda, el día 24 de mayo de 2019, con el número 436 de protocolo, en

aplicación del principio hipotecario de tracto sucesivo que regula el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 21 de mayo de 1991, la declaración de obra nueva es un acto de administración. Estando la finca inscrita por cuotas, en comunidad romana, debe solicitarse la inscripción de la declaración de obra nueva por los copropietarios que representen la mayoría de los intereses de la comunidad, conforme al artículo 398 del Código Civil, para confirmar con su consentimiento que la cuota que les corresponde en la obra nueva. Así se desprende también del artículo 54 del Reglamento Hipotecario y de la doctrina de la Resolución de 11 de diciembre de 1998, que entiende que cuando estemos ante una comunidad germánica, pues inscribirse la obra nueva declarada por los herederos del difunto y el cónyuge viudo, por no haber fijación de cuotas. A «contrario sensu», cuando haya fijación de cuotas procede el consentimiento de la mayoría de los copropietarios para declarar la obra nueva, lo que no sucede en el presente caso, por lo que el defecto de la registradora debe ser confirmado.

6. Respecto al resto de defectos, hemos de partir del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «Podrá, no obstante, realizarse la rectificación de la descripción de cualquier finca, sin necesidad de tramitación de expediente, cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, en la forma que se determine reglamentariamente». En el presente caso, es evidente que la solicitud de rectificación descriptiva excede del ámbito del este precepto, que tiene carácter excepcional, para rectificaciones descriptivas sobre la clasificación o calificación del suelo, o características físicas distintas de la superficie o linderos, o los localizadores, siempre que en cualquier caso quede acreditada, de modo suficiente, la modificación.

7. Ninguno de los criterios del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria se cumple en el presente caso. En primer lugar, existe un cambio de localizadores, pues la finca registral 13.255 se ubica en el paraje (...) a la salida de (...), mientras que ahora se ubica en la calle (...) de Campillos. Dicha modificación implica un cambio en la naturaleza del suelo, que presupone un acto de ordenación urbanística, que no ha tenido acceso a Registro, por lo que debe acreditarse la regularidad urbanística del mismo por parte del Ayuntamiento de Campillos, como exige la registradora, por lo que el defecto debe ser confirmado.

8. Tampoco se cumple el criterio de la superficie, puesto que la finca registral tiene una superficie de 96 metros cuadrados y, según la consulta catastral descriptiva y gráfica, tiene una superficie de 104 metros cuadrados, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria. Ciertamente, se podría haber inscrito, de haberse acreditado los cambios, la modificación de los localizadores sin rectificar la superficie, pero ello no es posible al solicitarse en la instancia la inclusión en la descripción de la casa, que implica otros requisitos, que no se han acreditado. Tampoco respecto a la identificación de los linderos, que excede de una mera actualización, puesto que se altera uno de los linderos que pasa de ser personal a fijo, constituido por una calle, lo que puede suponer una alteración de la realidad física de la finca, por lo que debe acreditarse la causa de esa situación. Y es que es doctrina reiterada de esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, que solo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta genuina hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al

folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

9. La propia recurrente, en su escrito de interposición del recurso es consciente de que su solicitud trata de concordar la descripción registral con la realidad física. Así lo manifiesta en el escrito de interposición del recurso. Pero, elige un camino equivocado para lograr su inscripción, la vía del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, tratando de incluir en la descripción una casa que ya existía en el año 1987. Sin embargo, analizado el contenido de la escritura de 1987, resulta que la finca 13.255 procede por división de la finca 10.047, que medía 144 metros cuadrados. La misma se divide en dos fincas. La 13.255, de 96 metros cuadrados, y la 13.256, de 48 metros cuadrados. Ambas se definen como solares, sin casa alguna, como defiende la recurrente. Por ello, como reiteradamente ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 11 de diciembre de 2019, la alteración de la descripción existente de una finca, en la que se dice que ahora existe una casa, requiere cumplir los requisitos exigidos para la inscripción de una declaración de obra nueva, excediendo ello del ámbito del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria.

10. Por tanto, deben cumplirse, desde el punto de vista sustantivo, los requisitos del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y desde el punto de vista registral, los requisitos exigidos por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria y la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para rectificar la superficie de la finca, como requisitos necesario para inscribir la georreferenciación de la finca y que el registrador pueda comprobar la íntegra ubicación de la obra nueva declarada íntegramente en el terreno de la finca sobre la cual se declara, como exige esta Dirección General en reiteradas Resoluciones, desde la de 24 de junio de 2025, reiterada por otras, como la de 3 de octubre de 2025.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, puesto que estamos ante la solicitud de inscripción de una obra nueva que debe cumplir con los requisitos exigidos por la legislación sustantiva y registral, como exige la registradora, excediendo del ámbito de aplicación del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria.

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