

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22051 *Resolución de 8 de julio 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 Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. C. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Marina Pedrosa Lorente, por la que se deniega la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por dudas en la identidad de la finca, basadas en la magnitud de la diferencia superficial entre la que se pretende inscribir y la que resulta del Registro y la alteración de linderos, que puede encubrir una operación de agrupación, que no ha sido documentada.

Hechos

I

Mediante acta de solicitud de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, otorgada el día 13 de febrero de 2026 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, con el número 392 de protocolo, doña M. P. C. P., como titular registral de la finca número 4.894 del término de Chinchilla de Monte-Aragón, solicitaba la tramitación del citado expediente para lograr la inscripción de la rectificación de su descripción y la inscripción de su georreferenciación. Manifestaba la solicitante que la finca registral citada se correspondía con la identidad de la parcela catastral con referencia 0587002XJ1008N0001KF.

La finca se describía registralmente como: «Urbana.—Una casa habitación en Chinchilla de Monte Aragón (Albacete) y su calle (...) Se compone de cocina, dormitorio, cocinilla, cuadra, corral y dos cámaras. Ocupa una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados. Linda, derecha entrando, F. M. N.; izquierda J. M. G. H. y espalda, F. R. G.». La descripción actualizada de la finca, cuya inscripción se solicitaba, era la siguiente: «Urbana. En término de Chinchilla de Monte Aragón (Albacete) vivienda de planta baja y alta sobre una superficie solar de cuatrocientos tres metros cuadrados ocupado lo edificado en planta baja una superficie de ciento dieciocho metros cuadrados estando el resto del solar destinado a patio en el fondo de la misma. La planta baja tiene una superficie construida de ciento dieciocho metros cuadrados y la planta primera una superficie construida de setenta y dos metros cuadrados. La superficie total construida de la edificación es de ciento noventa metros cuadrados. Linda: por derecha entrando, con (...); izquierda entrando (...); fondo, viviendas calle (...).».

II

Presentada el día 16 de marzo de 2026 dicha acta en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, con el asiento de presentación número 374 del Diario 2026 fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa de escritura autorizada por el notario de Callosa de Segura, Antonio Botía Valverde con fecha 13/02/2026, número de protocolo 392/2026,

entrada número 790 presentada en este Registro el día 16/03/2026, asiento 374 del Diario 2026.

Calificados los documentos presentados, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario y atendidos los antecedentes del Registro de la Propiedad, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

Se presenta acta de requerimiento de fecha 13 de febrero de 2026, firmada ante don Antonio Botía Valverde, en Callosa de Segura, con el número 392 de protocolo, para la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria por la que solicita la incorporación de la base gráfica catastral a la finca registral 4.894 de Chinchilla de Monte-Aragón, así como la constatación de la ampliación de una obra nueva terminada. Manifiesta la interesada que dicha finca registral se corresponde con la finca catastral ubicada en (...)

Según resulta de los antecedentes registrales, la finca 4.894 tiene una superficie de 150 metros cuadrados, mientras que según resulta de la certificación catastral, dicha parcela tiene una superficie de 403 metros cuadrados, sin que coincida ninguno de los linderos ni fijos ni personales.

Se observan los siguientes defectos:

1. Existen dudas sobre la identidad entre la finca registral y la base gráfica catastral que se pretende incorporar.

Fundamentos de Derecho.

Establece el artículo 9 de la LH 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. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.”

Siguiendo la doctrina de la Dirección general, entre otras en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, en relación con la modificación de la cabida, se ha de tratar de la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita.

En este caso, en primer lugar, existe una diferencia de cabida superior al 200 % de la cabida inscrita para la finca registral 4.894, lo que supone una diferencia de tal entidad que hace difícil apreciar la identidad entre ambas fincas. Si bien el procedimiento del artículo 199 de la LH no establece límites de diferencia de superficie, la magnitud de dicha diferencia, unida a otros indicios, fundamenta las dudas sobre la identidad entre ambas fincas, o de la posible agrupación o inmatriculación encubierta en el expediente de incorporación de la base gráfica. La existencia de tal desproporción entre la finca registral y la base gráfica catastral es un indicio de la posibilidad de que se estén encubriendo negocios traslativos, o de modificación de las entidades hipotecarias sin las correspondientes autorizaciones administrativas ni requisitos formales. Así, la Resolución de la Dirección General de 31 de mayo de 2022, ha admitido la denegación de la inscripción de un exceso de cabida en casos en los que existe gran desproporción entre

el Registro y Catastro, y ello aún en los supuestos en que constara inscrita la referencia catastral.

Además, la finca registral tiene por todos los vientos linderos personales, mientras que, la parcela catastral linda por dos de sus costados con calle, y no coincide ninguno de los linderos personales con los existentes en registro. Tampoco resulta del Registro la referencia catastral, ni otro dato que permita identificar la finca con la base gráfica catastral aportada.

Por lo tanto, la coincidencia del número de policía no es suficiente indicio para poder apreciar la identidad entre la base gráfica catastral y la finca registral, dado que existen dudas fundadas sobre que dichas parcelas se refieran a fincas diferentes, o que puedan encubrir negocios jurídicos de inmatriculación o agrupación que no han tenido acceso al Registro.

De todo lo expuesto resulta que esta Registradora alberga dudas sobre la identidad entre la base gráfica catastral presentada y la finca registral a que se refiere la interesada, por lo que no procede la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la LH. Siguiendo las Resoluciones de la Dirección General de 15 de enero de 2018, 16 de enero de 2018, 19 de julio de 2018, 11 de diciembre de 2020 y 21 de julio de 2021, entre otras, las dudas se deben manifestar antes de iniciar el procedimiento del artículo 199 de la LH a fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios, con el perjuicio que supondría para los interesados.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,
Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Pedrosa Lorente registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Chinchilla a día ocho de abril del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. C. P. interpuso recurso el día 8 de mayo de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Primero. Basa la Sra. Registradora su calificación en la existencia de dudas sobre la identidad entre la finca registral y la base gráfica catastral que se pretende incorporar, esgrimiendo como argumento que la modificación de cabida se ha de tratar de la rectificación de un dato erróneo y, en el caso que nos encontramos, se trata de un exceso de cabida superior al 200 %, además de que la finca registral tiene por todos los vientos linderos personales, mientras que, la parcela catastral linda por dos de sus costados con calle, no coincidiendo ninguno de los linderos personales con los existentes en registro. La existencia de tal desproporción entre la finca registral y la base gráfica catastral es un indicio de la posibilidad de que se estén encubriendo negocios traslativos, o de modificación de las entidades hipotecarias sin las correspondientes autorizaciones administrativas ni requisitos formales. Sin embargo, como bien dispone la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 8 de Mayo de 2025, por la que reitera la doctrina establecida ya en la resolución de 17 de noviembre de 2015:

“los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, ya sea de la superficie de cualquier magnitud o de los linderos de cualquier clase y obtener la inscripción de la georreferenciación de la finca y la lista de coordenadas de sus

vértices, pues es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa. Por tanto, la sola alusión a la magnitud de la diferencia superficial no es, por sí sola, causa de denegación de la tramitación del expediente”.

Así pues, siguiendo la línea establecida por esta Dirección General, la magnitud del exceso de cabida no supone un motivo suficiente para la calificación negativa y suspensión de tramitación del expediente del artículo 199 LH, más aún, cuando las dudas de la registradora podrían resolverse, precisamente, con la tramitación del expediente (...)

Segundo. En relación con las dudas que manifiesta la Sra. Registradora que, de acuerdo con diversas resoluciones de esta Dirección General, deben manifestarse antes de iniciar el procedimiento del artículo 199 de la LH a fin de evitar dilaciones y trámites innecesarios, con el perjuicio que supondría para los interesados, hay que decir que la Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2024 determina que, si bien como establece la Sra. Registradora, las dudas deberán manifestarse antes del inicio de la tramitación; para que estas objeciones puedan impedir la continuación del expediente “han de ser de tal entidad que, previsiblemente, no puedan solventarse durante la tramitación del propio expediente; de no ser así, el expediente ha de continuar. Todo ello, sin perjuicio de la calificación que finalmente proceda, a la vista de lo actuado”.

En consonancia con lo anterior, dice la Dirección General en la ya citada Resolución de 8 de mayo de 2025 que:

“La cuestión central a determinar en el presente supuesto es si, analizadas las circunstancias del caso, puede llegarse con la tramitación del expediente a disipar las dudas en la identidad de la finca que tiene la registradora, fundadas en la enorme desproporción de la magnitud superficial”.

Y, respecto a ello, la Dirección General en su Resolución de 11 de julio de 2022 considera que:

“dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su georreferenciación, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, ello hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la georreferenciación aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma”.

Aplicando esta doctrina al supuesto que nos ocupa, aun cuando se aprecien discrepancias entre la descripción registral y la base gráfica catastral, existen elementos objetivos que permiten la localización geográfica de la finca, como es el número de policía y la descripción de la finca detallada en la escritura de compraventa autorizada el día 5 de diciembre de 1953 por el Notario de Chinchilla José López Ucesa bajo el número 644 de su protocolo (...) y establece como linderos izquierdo y espalda (...), al igual que quedan establecidos en la actual descripción catastral. Así pues, ya en el año 1953 se describía la finca con dos linderos a calle como en la descripción catastral. En consecuencia, la tramitación del expediente, con la preceptiva notificación a los titulares colindantes, podría razonablemente conducir a la disipación de las dudas manifestadas por la Sra. Registradora.

Tercero. Que, en relación con el hecho anterior, la Sra. Registradora basa parte de sus dudas en la discrepancia entre los linderos que aparecen en la nota registral y los de la parcela catastral, atendiendo a que en la inscripción registral todos los linderos son personales, mientras que de acuerdo con la descripción catastral dos de ellos serían con

calle. A este respecto, cabe destacar que la descripción en que se basa la nota registral es de fecha 13 de mayo de 1924, en la que se establece que la finca es:

“Urbana: Vivienda en Chinchilla de Monte-Aragón, (...) con una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados.

Linda: Derecha, F. M. N. Izquierda, J. M. G. H. Fondo, F. R. G.”. (...)

Tras dicha primera inscripción, se produjo en el año 1953 compraventa de la finca por el abuelo de la recurrente, Don P. C. C. a Don F. A. Z. y los hijos de este, mediante escritura autorizada el día 5 de diciembre de 1953 por el Notario de D. Chinchilla José López Ucesa bajo el número 644 de su protocolo (...)

En dicho título la descripción de la finca se recoge de la siguiente forma:

“Urbana. Una casa habitación en Chinchilla de Monte Aragón (Albacete) y su calle (...), con una medida superficial de unos ciento cincuenta metros cuadrados se compone de planta baja y cámaras con patio a su entrada, corral y pozo, y linda por la derecha entrando A. N. B.; izquierda y espalda (...).”

En efecto, ya en el año 1953 se fijaban como linderos izquierda y fondo (...), en términos coincidentes con la actual descripción catastral. Además de la finca, sólo se describe la construcción, casa habitación de 150 metros cuadrados, no el solar en el que se enclava. Por lo que es necesario reiterar que nos hallamos ante una inscripción del año 1924.

No obstante, lo anterior, dicha escritura no accedió al Registro de la Propiedad, por cuanto la compraventa formalizada entre D. P. de y los hijos de los vendedores se llevó a cabo sin que estos acreditaran su condición de herederos de Doña P. C. P., esposa de Don F. A. Z., quienes ostentaban la titularidad ganancial de la vivienda. Como consecuencia de ello, se denegó la inscripción de la referida finca a favor del comprador en el Registro de la Propiedad de Chinchilla.

Por todo lo expuesto, con fecha 28 de noviembre de 2022 se interpuso demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva, interesando el reconocimiento del comprador (abuelo de la ahora recurrente) como titular dominical de la finca. Dicha pretensión fue estimada mediante Sentencia n.º 380/2.024, de 10 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Albacete (...)

Así, tal y como se ha venido indicando, las dudas expresadas por la registradora carecen de la entidad suficiente para justificar la suspensión del procedimiento previsto en el artículo 199 de la LH, habida cuenta de que la propia descripción de la finca en el año 1953 ya recogía los linderos fijos coincidentes con los que constan en el Catastro, precisamente, aquellos que suscitan las objeciones formuladas, por su divergencia con los reflejados en el Registro. En consecuencia, no resulta coherente fundamentar la denegación de la inscripción en la falta de concordancia entre la descripción catastral y la registral de 1924, toda vez que esta última, por su antigüedad –superior a un siglo–, no puede erigirse en elemento determinante de duda, máxime cuando en 1953 ya se establecieron linderos coincidentes con la realidad catastral y la descripción de la finca se limitaba a los metros de construcción, no de solar.

Cuarto. Que, en cualquier caso, la Sra. Registradora fundamenta la suspensión del trámite en la Resolución de esta Dirección General de 31 de mayo de 2.022, por la que, en palabras de la propia Registradora, “se ha admitido la denegación de la inscripción de un exceso de cabida en casos en los que existe gran desproporción entre el Registro y Catastro, y ello aún en los supuestos en que constara inscrita la referencia catastral”.

No obstante, dicha argumentación no resulta plenamente aplicable al presente supuesto, por cuanto no nos hallamos ante un supuesto de denegación de la inscripción, sino ante una suspensión de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. A este respecto, la Dirección General ha reiterado en numerosas

resoluciones –entre otras, las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 9 de junio de 2025– que:

“si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender. la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso”.

En consecuencia, de entender la Sra. Registradora que concurren dudas de tal entidad que impidan la inscripción de la representación gráfica aportada, lo procedente hubiera sido acordar la denegación de la inscripción, y no la suspensión de la tramitación del expediente. Esto es así porque, precisamente, en el seno de dicho procedimiento – mediante la práctica de las notificaciones a los titulares de las fincas colindantes– podrían haberse disipado las dudas relativas a la identidad entre la finca registral y la base gráfica catastral.

Por tanto, la decisión de suspender la tramitación del expediente no se ajusta a la doctrina reiterada de la Dirección General, en la medida en que priva a los interesados de la posibilidad de despejar las dudas existentes a través del cauce procedimental legalmente previsto.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 199 LH.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de junio de 2025, 17 de noviembre de 2015, 25 de septiembre de 2024, 11 de julio de 2022, 31 de mayo de 2022, 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 9 de junio de 2025

En virtud de todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, recurso frente a la calificación antedicha, emitida por el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón (Albacete), acordándose en su día estimar el presente recurso revocando la calificación apelada, anulándose los efectos de esta y dando por procedente el inicio de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria».

IV

El día 14 de mayo de 2026 se envió copia del recurso interpuesto al notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, como autorizante del acta de solicitud de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo dispuesto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, siendo recibida por correo certificado el día 19 de mayo de 2026. El día 25 de mayo de 2026, el notario autorizante envió alegaciones al expediente, recibidas en el Registro de la Propiedad el día 28 de mayo de 2026. El notario consideraba que el recurso estaba bien interpuesto, puesto que es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en caso de duda sobre la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, lo procedente es tramitarlo y, posteriormente, concluida la tramitación, practicar la inscripción o denegarla mediante la correspondiente nota de calificación que ha de contener un juicio registral razonado sobre las causas de la denegación.

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 19 bis, 199 y 327 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de noviembre de 2015, 10 de marzo 2016 y 15 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020, 18 de febrero, 29 de junio y 15 de julio de 2021, 10 de enero de 2023 y 8 de mayo y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita el inicio de una tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para solicitar la inscripción de la rectificación de la descripción de la finca 4.894 del término de Chinchilla de Monte-Aragón, y de su georreferenciación de origen catastral. La finca registral tiene una superficie de 150 metros cuadrados y la catastral de 403 metros cuadrados. La finca y la parcela que se corresponde con la identidad de la finca se ubican en (...)

2. La registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón suspende la tramitación del expediente por existir dudas en la identidad de la finca, derivadas de la magnitud de la diferencia superficial, superior al 200 % y la alteración de los linderos, pues en su descripción actualizada, cuya inscripción se solicita, la finca linda en dos de sus costados con calle, lo que puede implicar un indicio de operación de modificación de entidad hipotecaria, no documentado y sin acceso registral.

3. La recurrente interpone recurso contra dicha nota de calificación, alegando que la magnitud de la superficie no puede ser causa de denegación de la tramitación del expediente y que no hay alteración de linderos. El notario autorizante del acta calificada suscribe y se adhiere al recurso al entender que las dudas de identidad no justifican el no inicio de la tramitación del expediente, pues las mismas pueden disiparse con la notificación a los colindantes y, entonces sí, a la vista del resultado de la tramitación, la registradora puede denegar su inscripción, con un juicio registral objetivamente fundamentado.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, la recurrente considera que la calificación es formalmente errónea pues debería haber concluido con la denegación de la inscripción de la georreferenciación y no con la suspensión del inicio de la tramitación del expediente. Esta Dirección General no comparte esta apreciación. Procede la denegación y no la suspensión de la inscripción, cuando a la vista de los trámites del expediente entiende la registradora, con juicio motivado, que la georreferenciación no es indubitada. Esa es la doctrina que esta Dirección General ha fijado reiteradamente en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, 21 de marzo de 2024 y 30 de enero de 2025. Es decir, si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender la inscripción. Y ello es así, porque no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta de la presentada, que ha de ser objeto de nueva presentación y calificación. Sin embargo, en el presente caso, la registradora entiende que, siquiera se dan las circunstancias para iniciar la tramitación del expediente, por lo que esa doctrina no es aplicable, pues en estos casos, debe darse al promotor del expediente la posibilidad de subsanar esas dudas palmarias con la documentación adecuada que pueda subsanarlas, antes del inicio de la tramitación. Por ello, es formalmente correcta la calificación consistente en la suspensión del inicio de la tramitación del expediente y no la denegación de la inscripción de la georreferenciación.

5. Entrando 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. En el presente caso, habiéndose suspendido la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, debe determinarse si las dudas señaladas por la registradora son de tal entidad que no van a poder subsanarse con la tramitación del expediente.

6. Ciertamente, el límite del ámbito de aplicación de los mismos es el de la alteración de la realidad física de la finca, pues como ha declarado esta Dirección General, desde la Resolución de 19 de noviembre de 1998, 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. Fuera de ese ámbito, el registrador podrá dudar de la identidad de la finca y podrá proceder a no tramitar el expediente. Así lo declaró, entre otras, la Resolución de 15 de enero de 2020.

7. Esa alteración de la realidad física amparada por el folio registral ha de ser indubitada. Si no es, el registrador debe tramitar el expediente para poder disipar sus posibles dudas. Así lo entendieron las Resoluciones de 18 de febrero, 29 de junio y 15 de julio de 2021, 10 de enero de 2023 y de 8 de mayo de 2025. Esta última declara que: «solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación. Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión».

8. En el presente caso, analizado la descripción registral y comparada con la realidad física extrarregistral, se observa que finca registral y parcela catastral se ubican en una misma calle y número, indicio suficiente para ubicar la finca en la realidad física. La diferencia superficial entre la que consta en el Registro y la que consta en el Catastro, ciertamente, es de gran magnitud. Pero, como ha declarado la Resolución de 17 de noviembre de 2015, los expedientes de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria pueden rectificar la diferencia superficial de cualquier magnitud, siempre que el registrador no tenga dudas de que no se está encubriendo un negocio jurídico o un acto de modificación de entidad hipotecaria. La sola diferencia superficial no es causa, por sí sola, para denegar la tramitación del expediente. En el presente caso, hay que partir de una descripción del año 1924, en la que solía describirse la finca, identificándola con la construcción existente sobre ella, sin describir el resto del solar. Sin embargo, ello no debe llevar como consecuencia necesaria la extracción del solar del contenido del Registro, pues la finca se describía con los linderos del solar y no con los de la casa, por lo que lo que accedía al Registro era el solar entero, pero mal descrito. Ello entraría dentro del ámbito de aplicación del artículo 199, que tiene por objeto concordar la realidad registral con la física, derivada de una defectuosa redacción, pero sin alteración de la realidad física amparada por el folio registral.

9. La registradora anuda la magnitud de la diferencia superficial a la alteración de los linderos, circunstancia que sí podría convertirse en una duda palmaria de identidad, pues podría constituir un indicio de acto de modificación de entidad hipotecaria sin acceso registral, que habría que inscribir, para poder tramitar el expediente. Sin

embargo, en el presente caso, la registradora alega que la descripción registral es meramente literaria e individualiza la finca solo con linderos personales, cuando en la descripción actualizada, linda por dos costados con calles. Dicha apreciación es errónea: en el Catastro los linderos son por el norte, plaza (...), cuyo titular es don J. M. M. Z.; por el sur, calle (...), cuyo titular es doña F. A. R. y calle (...), cuyo titular es don J. R. L. C.; por el este, calle (...), cuyo titular es don D. C. D. y plaza (...), cuyo titular es don B. C. M.; por tanto, la finca objeto del expediente solo linda con calle por su lindero oeste, que es (...), por donde tiene su acceso. Ello determina que no existe alteración alguna de lindero personal en fijo que pudiera determinar una duda palmaria que no puede subsanarse con la tramitación del expediente.

10. Como consecuencia de lo dicho hasta ahora, cabe concluir que no resulta ningún obstáculo que no pueda disiparse o confirmarse con la tramitación del expediente, pues siendo todos los linderos personales, estos podrán confirmar o disipar las dudas de la registradora sobre si hay alguna invasión de finca colindante. Y como declaró la Resolución de 8 de octubre de 2020, si el registrador, a la vista de la solicitud de iniciación del expediente, tiene dudas, dada la magnitud del exceso de cabida que se pretende inscribir, de una eventual invasión de parcelas colindantes o el encubrimiento de negocios jurídicos, no puede sin más rechazar la iniciación del expediente, sino que lo que debe hacer es tramitarlo, y, una vez concluido, calificar a la vista de lo actuado. En el presente caso, parece que la registradora deduce la existencia de un posible indicio de agrupación de fincas de la diferencia existente entre la superficie que consta inscrita y la que ahora se pretende inscribir. Pero, dicho indicio puede subsanarse o confirmarse con la aportación de la información que puedan hacer los colindantes, visto que estamos ante una descripción muy antigua y de carácter exclusivamente literario, aunque coinciden los localizadores catastrales y registrales.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, para dar tramitación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y emitir, a la vista de su resultado, la calificación registral positiva que acceda a la inscripción o negativa con el correspondiente juicio objetivo sobre la identidad de la finca debidamente motivado.

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