III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22850 *Resolución de 15 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 Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia, liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y segregación.*

En el recurso interpuesto por don S. y don F. P. S. y doña C. C. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, por la que suspende la inscripción de una escritura de adición de herencia, liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y segregación.

Hechos

I

Se otorgó el día 28 de enero de 2025 ante el notario de Jerez de los Caballeros, don Fernando Alfonso Fernández de Tejada Pérez-Bejarano, con el número 97 de protocolo, escritura de adición de herencia, liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y segregación otorgada.

Se pretende, para su posterior adjudicación, la segregación de dos porciones que sumaban una superficie de 3 hectáreas y 26 centiáreas, de una finca matriz que tenía una superficie de 4 hectáreas, 49 áreas y 78 centiáreas, lo que originaba un resto de finca matriz con una superficie de 1 hectárea, 49 áreas y 52 centiáreas, superficie que resultaba inferior a 1,5 hectáreas, unidad mínima de cultivo en regadío requerida para su término municipal.

Manifestaban los interesados que la superficie real de la finca era 4 hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas, procediendo la finca de una parcelación de una finca agrupada, efectuada mediante segregaciones.

La finca se describía como rústica, parcela 142, lote 132, con cabida de 4 hectáreas, 49 áreas y 78 centiáreas, en Valuengo, término de Jerez de los Caballeros.

Se hacía constar que, según Catastro, la descripción era rústica, tierra de labor o labradío regadío e improductiva con superficie de 4 hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas, en Valuengo, término de Jerez de los Caballeros, y según informe técnico que se incorporaba, una superficie de 4 hectáreas, 52 áreas y 18 centiáreas.

Se solicitaba expresamente la constatación de la diferencia de cabida de la finca inscrita y alteración de sus linderos conforme al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria por no existir diferencia de superficie superior al 5%.

Se segregaba una parte identificada como A de 1 hectárea, 50 áreas y 14 centiáreas (15.014 metros cuadrados) y una parcela identificada como B de 1 hectárea, 50 áreas y 12 centiáreas (15.012 metros cuadrados).

La finca matriz quedaba con una superficie resto de 1 hectárea, 51 áreas y 92 centiáreas (15.192 metros cuadrados).

Se incorporaba licencia municipal que autorizaba la segregación en estos términos e informe de validación gráfica catastral.

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registrador de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

I. La escritura de adición de herencia, liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herenccia [sic] y segregación con número de entrada 2902/2025 otorgada en Jerez de los Caballeros, el 28-01-2025, ante su Notario Don Fernando Alfonso Fernández de Tejada Pérez-Bejarano, número 97 de protocolo, ha sido presentada por Don J. R. D. el 24-12-2025 bajo el asiento 1.684 del Diario 2025, fue retirado por el presentante con fecha 14-01-2026 y devuelto por el mismo con fecha 20-02-2026, acompañado ahora de:

a. escritura de aceptación de herencia por fallecimiento de Don R. P. B. autorizada en Jerez de los Caballeros el 23-11-1998, ante su Notario Don Pablo Antonio Mateos Lara, número 1.416 de protocolo; b. acta de declaración de herederos de Do [sic] R. P. S., autorizada en Jerez de los Caballeros el 07-032008, ante su Notario Doña Olivia Eljarrat López, número 351 de protocolo; y c.–justificante de registro de entrada en el Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros de la copia del precedente documento, expedido el 20-032026, para la consolidación de la licencia de segregación que el mismo contiene.–

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

– Se pretende, para su posterior adjudicación, la segregación de dos porciones que suman una superficie de 3 Ha, 00 A y 26 Ca, de una finca matriz que tiene una superficie de 4 Ha, 49 A y 78 Ca, lo que origina un resto de finca matriz con una superficie de 1 Ha 49 A y 52 Ca, superficie que resulta inferior a la unidad mínima de cultivo, no pudiendo por tanto practicarse dicha operación y por tanto la posterior adjudicación de las fincas resultantes de la misma.–

– Manifiestan los interesados que la superficie real de la finca es 4 Ha 52 A y 17 Ca, procediendo la finca de una parcelación de una finca agrupada, efectuada mediante segregaciones, no es posible efectuar ninguna rectificación de cabida conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ni tampoco, aunque no se solicita, conforme al artículo 199 de dicha Ley, más aún cuando la finca matriz sigue vigente teniendo superficie disponible, para poder rectificar la superficie de la finca será necesario por tanto rectificar la escritura de segregación inicial que originó la finca, para efectuar la segregación de la finca con la superficie correcta y trasladar dicha rectificación a los libros del Registro. Hecho que debe registrarse dado que la licencia concedida para la segregación que se efectúa en el precedente documento no se adecúa a la superficie registral de la finca, sino a loa superficie que se supone que tiene y que no ha quedado inscrita, por lo que no puede hacerse uso de la misma.–

Fundamentos de Derecho.

Los registradores de la propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.–

Artículos en los que se fundan los defectos observados.–.

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

– Artículos 3, 9, 20, 38, 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 51 y 105 del Reglamento Hipotecario, Decreto 46/1997 de 22 de Abril por el que se establece la extensión de ls [sic] unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, artículo 149 de la Ley 11/2018, de 21 de Diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura y demás preceptos concordantes.–

Acuerdo.

Suspender la inscripción solicitada.–

Notifíquese al presentante y al Notario y/o autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.–

Contra la presente nota de calificación (…)

Jerez de los Caballeros a 12 de Marzo de 2.026.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Isabel Cruz Baena registrador/a titular de Jerez de los Caballeros a día trece de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. y don F. P. S. y doña C. C. S interpusieron recurso el día 17 de abril de 2026 mediante escrito con base en los siguientes fundamentos:

«Primero. La Registradora hace constar que se pretende realizar una segregación que originaría un resto de finca matriz con una superficie de 1,4952 hectáreas, pero nada más lejos de la realidad, lo que pretende esta parte, y que se encuentra aprobado con correspondiente Licencia Municipal del Ayuntamiento de Jerez de los Caballeros, son una segregaciones que darían un resto de finca matriz 1,5192 hectáreas de labor de regadío, por lo que no se incumplir la unidad mínima de cultivo, de conformidad con el Decreto 46/1997 de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura (D.O.E. número 50 de 29/04/1997).

Segundo. Esta parte lo que sí pretende es une rectificación de cabida de dos áreas y treinta y nueve centiáreas, en le finca registral número 8078 del término de Jerez de los Caballeros, que según el Registro tiene una cabida de cuatro hectáreas, cuarenta y nueve áreas y setenta y ocho centiáreas, y manifiestan y acreditan con la correspondiente Certificación Catastral, que la cabida real de la finca es de cuatro hectáreas, cincuenta y dos áreas y diecisiete centiáreas, de la rectificación de cabida se solicita de conformidad con el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, pretendiéndose una mera rectificación de un dato erróneo.

El artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: “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. b) En los supuestos de rectificación de le superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste 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. Realizada la operación registral el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.”

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

En primer lugar destacar la magnitud del exceso de cabida, que estamos hablando ni del uno por ciento de la cabida inscrita y en segundo lugar, tal como exige referido art. 201.3.b), la Registradora no ha motivado que tenga dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, simplemente hace constar que como existe cabida en la finca matriz, pues se rectifique el título originario, sin tener en cuenta, que la cabida que existe en la finca matriz, puede ser de esta finca o no, sin que conste que haya realizado, más allá de constatar que tenga cabida la finca matriz o no, comprobación alguna de que se trate realmente de una mera rectificación de un dato erróneo.

Entiendo que las dudas de la identidad de la finca por parte del Registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones generas, la calificación no expresa ninguno de estos supuestos, sino que simplemente hace constar que procede por segregación, no especificando nada más, no haciéndose constar si dicha rectificación coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita que aquí no se da, ni con la invasión de dominio pública que aquí no se da, no invadir fincas colindantes inmatriculadas que aquí no se da, que se esté encubriendo algún negocio traslativo u operación de modificación de entidad hipotecaria, que tampoco se da.

De lo anteriormente expuesto, se concluye que esta parte lo único que pretende es la mera rectificación de un dato erróneo y que la Registradora en su calificación, lo motiva de ninguna manera la denegación de lo pretendido por esta parte, simplemente hace constar que al provenir de segregación, la finca matriz tiene cabida, pero tampoco aclara, si la cabida que tiene la finca matriz es de esta finca.

Por todo lo expuesto interponga el presente recurso gubernativo contra la calificación notificada el día veintitrés de marzo de dos mil veintiséis y referida al asiento 1684 del diario 2.025 y solicitado expresamente la revocación de la misma, por tratarse de una mera rectificación de un dato erróneo, o al menos, se nos ponga de manifiesto y con resolución motivada, de las dudas que alberga la Registradora sobre la rectificación pretendida.»

IV

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 3, 9, 10, 20, 38 y 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 149 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura; 51 y 105 del Reglamento Hipotecario; el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de julio de 2021 y 20 de noviembre de 2024.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una segregación de dos porciones de una finca rústica que originan un resto de finca matriz con una superficie inferior a 1,5 hectáreas, unidad mínima de cultivo en regadío requerida para el término municipal.

La finca matriz se describe como rústica, con cabida de 4 hectáreas, 49 áreas y 78 centiáreas, en Valuengo, término de Jerez de los Caballeros.

Se hace constar que según Catastro la descripción es rústica, tierra de labor o labradío regadío e improductiva con superficie de 4 hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas, en Valuengo, término de Jerez de los Caballeros y según informe técnico que se incorpora una superficie de 4 hectáreas, 52 áreas y 18 centiáreas.

Se solicita expresamente la constatación de la diferencia de cabida de la finca inscrita y alteración de sus linderos conforme al artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria por no existir diferencia de superficie superior al 5%.

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

A continuación, se segrega una parte identificada como A de 1 hectárea, 50 áreas y 14 centiáreas (15.014 metros cuadrados) y una parcela identificada como B de 1 hectárea, 50 áreas y 12 centiáreas (15.012 metros cuadrados).

La finca matriz queda con una superficie resto de 1 hectárea, 51 áreas y 92 centiáreas (15.192 metros cuadrados).

Se incorpora licencia municipal que autoriza la segregación en estos términos e informe de validación gráfica catastral.

La registradora suspende la inscripción porque el resto de finca matriz queda con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo.

Manifiestan los interesados que la superficie real de la finca es 4 hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas, pero procediendo la finca de una parcelación de una finca agrupada, efectuada mediante segregaciones, no es posible efectuar ninguna rectificación de cabida conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ni tampoco, aunque no se solicita, conforme al artículo 199 de dicha ley, más aún cuando la finca matriz sigue vigente teniendo superficie disponible, por lo que considera que para poder rectificar la superficie de la finca será necesario por tanto rectificar la escritura de segregación inicial que originó la finca, para efectuar la segregación de la finca con la superficie correcta y trasladar dicha rectificación a los libros del Registro. Hecho que debe registrarse dado que la licencia concedida para la segregación que se efectúa en el precedente documento no se adecúa a la superficie registral de la finca, sino a loa superficie que se supone que tiene y que no ha quedado inscrita, por lo que no puede hacerse uso de la misma.

Los recurrentes alegan, en síntesis, que lo que pretende es la rectificación de cabida de 2 áreas y 39 centiáreas en la finca registral número 8.078 del término de Jerez de los Caballeros, que según el Registro tiene una cabida de 4 hectáreas, 49 áreas y 78 centiáreas, y acreditan con la correspondiente certificación catastral, que la cabida real de la finca es de 4 hectáreas, 52 áreas y 17 centiáreas, de la rectificación de cabida se solicita de conformidad con el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, pretendiéndose una mera rectificación de un dato erróneo.

2. Conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria «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 (o una representación gráfica georreferenciada alternativa)». Y añade que «la certificación gráfica aportada [o la representación gráfica georreferenciada alternativa] (…) será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Y dicho artículo 9 señala 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».

Al efecto de valorar esa identidad o correspondencia entre la georreferenciación aportada y la finca inscrita, y especialmente cuando resulten modificaciones o diferencias de superficie, resulta de pertinente aplicación analógica lo dispuesto en el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, cuando prevé que «será necesario que el Registrador (…) 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».

A este respecto, conviene recordar que, como se indicó en la Resolución de 21 de julio de 2021, «ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de esta Dirección General, conforme a la cual: “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

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

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"».

Asimismo procede recordar la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, por ejemplo, en la Resolución de 5 de abril de 2022, en virtud de la cual, en lo que aquí interesa especialmente, «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)».

3. En el presente caso, la registradora rechaza la inscripción de las segregaciones porque de acuerdo con la descripción registral la finca resto quedaría con una superficie inferior a la unidad mínima de cultivo y procediendo la finca de una parcelación de una finca agrupada, efectuada mediante segregaciones, no es posible efectuar ninguna rectificación de cabida conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ni tampoco, aunque no se solicita, conforme al artículo 199 de dicha Ley, más aún cuando la finca matriz sigue vigente teniendo superficie disponible, por lo que considera que para poder rectificar la superficie de la finca será necesario por tanto rectificar la escritura de segregación inicial.

Sin embargo, del historial registral de la finca en cuestión lo que resulta es que la segregación fue inscrita por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario el día 20 de abril de 1983, es decir hace más de 40 años, sin que en el folio real de dicha finca conste expresión alguna de que se inscribiera ni archivara la base gráfica correspondiente a dicha finca segregada de forma que pudiera considerarse que la finca resultó identificada con precisión en cuanto a su ubicación, delimitación y superficie.

Tampoco cabe desconocer, como advierten los recurrentes, la magnitud de la diferencia de cabida respecto a la que consta registralmente y que no alcanza el 1% de la misma.

Por ello, ha de revocarse la negativa de la registradora a iniciar siquiera el procedimiento de georreferenciación de tal finca. Será tras su inicio, tramitación y conclusión, cuando la registradora calificará lo que proceda acerca de la pretensión de hacer constar registralmente por primera vez la verdadera ubicación y delimitación geográfica de la finca, y mediante ella, su correcta y precisa medición interior.

Lo que sí que constituye consecuencia lógica del hecho de que la finca a georreferenciar resulte de una segregación previa es el que el resto de finca matriz ha de ser considerado con finca potencialmente afectada por la georreferenciación que ahora se pretende para la segregada. Y, por tanto, los titulares registrales vigentes de tal resto de finca matriz habrán de ser, sin duda, incluidos, entre los que habrán de ser objeto de las preceptivas notificaciones registrales en el seno del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de calificación favorable en el citado procedimiento y consecuente rectificación de la superficie registral, no podrá mantenerse el defecto relativo al incumplimiento de la unidad mínima de cultivo respecto a la finca resultante de las segregaciones.

Por todo lo razonado,

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

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-22850
Verificable en https://www.boe.es