

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10624** *Resolución de 13 de enero 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 Alcalá de Henares n.º 4, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso.*

En el recurso interpuesto por don H. E. A. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, doña Margarita Zozaya Casado, por la que se suspende la inscripción de un cambio de uso.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de julio de 2025 por el notario de Alcalá de Henares, don Luis Francisco Aparicio Marbán, con el número 2.828 de protocolo, don H. E. A. F., titular registral de la finca registral número 10.522 del término de Alcalá de Henares, descrito como local comercial, solicitaba el cambio de uso del mismo a vivienda. Se incorporaba a la escritura licencia de cambio de uso expedida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 18 de marzo de 2025, certificado de finalización de las obras de adaptación, firmado por la arquitecta, doña M. A. A., de fecha 7 de febrero de 2025, y certificado favorable del control posterior a la declaración responsable emitido por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el día 16 de junio de 2025.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos.

I. El documento objeto de calificación es una escritura otorgada en Alcalá de Henares el 17 de julio de 2025 ante el notario don Luis Aparicio Marbán, protocolo 2828, en el que don H. E. A. F. titular del local sito en calle (...) finca registral 10522, declara el cambio de uso de local a vivienda.

II. Según el Registro de la Propiedad, la finca registral 10522 es un local tres-bis situado en la planta baja del bloque (...), con una superficie de treinta y tres metros, setenta y siete decímetros cuadrados.

III. Según notificación del Ayuntamiento por el que se concede la licencia de obras para el cambio de uso, el local es el número (...) de la calle (...), según el proyecto siendo las obras contempladas en el mismo de un local de 47,41 m<sup>2</sup> según proyecto y 48m<sup>2</sup> según catastro.

La licencia para un cambio de uso de un local a vivienda de 47,41 m<sup>2</sup>, y el local según el Registro tiene 33,70 m<sup>2</sup>.

Existe una discrepancia entre el local descrito en el Registro: local tres-bis, bloque (...), calle (...), con una superficie de 33,70 m<sup>2</sup> y el local descrito en los permisos municipales aportados: local 1, calle (...), con una superficie de 47,41 m<sup>2</sup> construidos, y por tanto existen dudas de que se refieran a la misma finca.

Debe acreditarse que las autorizaciones municipales se refieren a la finca descrita en el Registro, bajo el número de finca 10.522 y que se autoriza el cambio de uso a vivienda de un local de 33,70 m<sup>2</sup>.

II. Fundamentos de Derecho.

I. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria en cuanto a la calificación general de los documentos.

II. Debe existir identidad entre la finca registral, con la finca objeto del cambio de uso en la escritura. (art. 9 LH y art. 51 RH).

A la vista de lo anteriormente señalado se suspende la práctica de los asientos registrales solicitados en el precedente documento.

La referida calificación negativa lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días de conformidad con lo establecido en el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada (artículo 65 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

Contra la presente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita Zozaya Casado registrador/a titular de Alcalá de Henares 4 a día uno de septiembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don H. E. A. F. interpuso recurso el día 15 de octubre de 2025 mediante escrito y con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos.

Primero. Del inmueble.

D. H. E. A. F. es propietario de la finca sita en la Calle (...) de Alcalá de Henares. Esta es la dirección de policía actual del inmueble.

Dicha finca tiene por referencia catastral la siguiente: 0118103VK7801N0001UL, y consta, según catastro, de una superficie de 48 metros cuadrados, como bien obra en (...) certificación emitida por la Comunidad de Propietarios de inmueble ubicado en la C/ (...) de Alcalá de Henares.

No obstante, lo anterior, la información consignada en el Registro de la Propiedad competente, que no es otro que el núm. 4 de Alcalá de Henares, está desactualizada, por cuanto la nota simple de la finca núm. 10522 refleja la siguiente información (...):

Localización o dirección de policía: Calle (...) (incorrecta).

- Superficie construida: 33,77 metros cuadrados (incorrecto, exceso de cabida).
- Cuota de participación (Propiedad Horizontal): 1,018 % (incorrecto a causa del exceso de cabida).

Ahora bien, aunque estos dos datos sean erróneos, la misma nota registral identifica perfectamente la finca mediante otros datos:

- Referencia catastral: 0118103VK7801N0001UL.
- Propietario: A. F., H. E.

La referencia catastral, por tanto, es coincidente y evidencia la identidad entre la finca ubicada según Registro en Calle (...) (dirección postal antigua) y aquella ubicada

en Calle (...) (dirección actual), siendo que, para mayor seguridad, el propietario es claramente el mismo.

Por otro lado, basta una rápida consulta al Visor del Catastro para identificar las referencias catastrales correspondientes al inmueble ubicado actualmente en la Calle (...) de Alcalá de Henares, siendo que ninguna es aquella consignada en la nota simple aportada, por lo que, a todas luces, la dirección que figura en el registro de la Propiedad para la referencia catastral 0118103VK7801N0001UL es incorrecta (...).

En añadido, como asimismo reconoce la notificación recurrida, dicho local de uso comercial obtuvo licencia de obras del Ayuntamiento de Alcalá para ser convertido a vivienda, para lo que fue preciso identificar debidamente el inmueble (...).

En dicha notificación, de nuevo, queda muy claro que la dirección correcta del inmueble con referencia catastral 0118103VK7801N0001UL es la Calle (...) siendo que se trata de un bajo, local comercial, que ha sido transformado en vivienda.

Como mayor prueba, se aporta también recibo del IBI del inmueble (...) donde dicha referencia catastral está asociada a esa dirección y no al núm. (...) de la misma calle.

Como queda más que probado con la documentación aportada, la finca sita en la Calle (...) anteriormente local comercial, cuyo propietario es D. H. E. A. F. y tiene como referencia catastral 0118103VK7801N0001UL es la finca 10522 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares, cuya referencia catastral consta ser 0118103VK7801N0001UL, la misma.

Por consiguiente, la problemática no es, de hecho, la identificación de la finca, por cuanto está más que debidamente identificada a través de su referencia catastral, propietario y ubicación (...); sino que la casuística se reduce a, sencillamente, una falta de actualización en la información del Registro de la Propiedad, relativa a la dirección de policía del inmueble y la superficie construida (exceso de cabida), que nada obsta a determinar que, efectivamente, la finca 10522 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares es aquella con referencia catastral 0118103VK7801N0001UL propiedad de H. E. A. F., cuyo uso es actualmente comercial y que se pretende cambiar a vivienda, y que efectivamente está ubicada en la Calle (...) de Alcalá de Henares.

Más claro queda, cuando el Documento (...) aportado muestra muy claramente que la referencia catastral 0118103VK7801N0001UL no corresponde al bloque (...) de dicha calle, por lo que la información registral es errónea y dicho error no es imputable a esta parte, sino, en todo caso, a un fallo en la actualización de las direcciones postales del Registro competente.

Segundo. De la solicitud realizada y la calificación negativa.

Dada la aprobación del proyecto de obra por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la aprobación del cambio en el uso del inmueble por parte del Ayuntamiento y la obtención de la licencia de primera ocupación, D. H. se dirigió al Registro de la Propiedad competente para solicitar la corrección del uso, pasando de comercial a residencial, aportando toda la documentación necesaria para ello.

No obstante, se ha notificado a esta parte Calificación Negativa, denegando dicha solicitud por cuanto "no existe identidad de fincas" entre la registral 10522 y aquella propiedad de D. H., sita en C/ (...) de Alcalá de Henares, por constar en el Registro una dirección de policía desactualizada y una superficie errónea, si bien el resto de los datos (propietario y referencia catastral) son plenamente coincidentes.

Reiteramos, que nada tiene que ver el cambio de uso de la finca, que está muy bien identificada, con la desactualización en la dirección postal del Registro y la existencia de un exceso de cabida, cuya corrección se tramita por distinto cauce y no es reclamada por esta parte en este expediente.

Tercero. De la incongruencia de la resolución de la registradora.

Así las cosas, como ya se ha mencionado, antes de que el Sr. A. acudiera al Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares a solicitar formalmente el cambio de uso

del inmueble de su propiedad, con referencia catastral 0118103VK7801N0001UL, esto mismo se solicitó al Ayuntamiento de Alcalá.

El Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en su expediente TAO núm. 27996/2024 notificó al Sr. A. resolución (...) por la que, tras recibir el pertinente informe favorable de 28 de febrero de 2025 del Arquitecto Técnico Municipal, la Concejalía de Urbanismo resolvía:

“Primero. Autorizar a efectos urbanísticos el citado cambio de uso de local a vivienda en el inmueble sito en C/ (...).

Segundo. Dar por concluido de forma favorable el procedimiento de control posterior de la legalidad, en relación con el Expediente TAO 27996/2024, Declaración Responsable de obras para el cambio de uso de local a vivienda y su posterior acondicionamiento de la misma en C/ (...) por ser conforme la actuación con la normativa de aplicación, con los siguientes condicionantes específicos: (...).

Tercero. Notificar la Resolución al Servicio de Gestión Tributaria, para su conocimiento y a los efectos que procedan (...).”

Siendo que a quien corresponde la aprobación o denegación del cambio de uso es al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, toda vez que el cambio de uso ha sido aprobado y viene desplegando efectos desde el 18 de marzo de 2025, toda vez que queda probado que dicho cambio de uso es relativo al inmueble con referencia catastral 0118103VK7801N0001UL y que la misma está ubicada en la C/ (...), es incongruente la decisión del Registro de denegar el cambio de uso por no poder identificarse la finca, cuando la documental aportada es más que suficiente para advertir que el problema es la desactualización del propio Registro.

Reiteramos que la problemática viene dada por la falta de concordancia de la dirección de policía consignada en nota simple y la real, no porque no pueda identificar la finca, que se puede perfectísimamente a través de la referencia catastral (...).

A los anteriores hechos, les resultan de aplicación los siguientes

Fundamentos jurídicos.

Primero. Competencia del órgano a quien nos dirigimos.

Es competente para conocer de este recurso potestativo en vía administrativa la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como bien consigna la resolución recurrida en tanto que de ella depende los Registros de la Propiedad de España, en el plazo de un mes desde su notificación (art. 121 Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, “LPACAP”).

Segundo. Cumplimiento de los requisitos del art. 115 de la LPACAP.

Se deja constancia que se cumplen expresamente los requisitos consignados en el art. 115 LPACAP en cuanto a la interposición del presente recurso y su admisión.

Tercero. Fondo del asunto.

Dice el art. 1 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria (“LH”) que “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles”; mientras que el art. 9 LH prevé que cada inscripción contenga “a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del

inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera”.

Así es que, según el art. 10.1 LH, “La base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”.

Por consiguiente, la coincidencia de la referencia catastral, que es única para cada finca, debería ser suficiente para que el Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares se hubiera dado cuenta de que la finca es la misma, si bien la dirección postal no está actualizada.

Dice el art. 18 LH al que se refiere la resolución recurrida que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Sorprende a esta parte que se ponga en duda la legalidad de una resolución del Ayuntamiento de Alcalá de Henares que aprueba el cambio de uso y la capacidad de esta parte, propietaria del inmueble (tal y como consta en el Registro de la Propiedad) para solicitar el cambio de uso formal.

Dice el art. 51 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (“RH”) que “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Tercera. La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales”.

La finca que se discute, núm. 10522 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares, no queda debidamente delimitada en su inscripción registral, siendo que no se designan ni linderos ni coordenadas, sino únicamente una dirección postal que, como es evidente, puede variar a lo largo del tiempo en función de cambios en el plano urbanístico, y una referencia catastral que es única.

Así es que, el dato más fiable para identificar una finca es su referencia catastral que, reiteramos, es coincidente en todo caso, por lo que es incomprensible que el Registro alegue imposibilidad de identificar la finca cuando está perfectamente identificada a través de la documental aportada, más aún cuando el propio art. 10.2 LH, en relación a la incorporación de representaciones gráficas en las inscripciones registrales prevé que «En el supuesto de que la correspondencia (entre finca registral y real) no haya quedado acreditada, el Registrador dará traslado de esta circunstancia al Catastro por medios telemáticos, motivando a través de un informe las causas que hayan impedido la coordinación, a efectos de que, en su caso, el Catastro incoe el procedimiento oportuno», precisamente porque la información catastral es aquella que permite identificar cualquier finca.

Siendo que la referencia catastral es coincidente, que, además, las referencias correspondientes al bloque (...) de la misma calle (dirección postal errónea que consta en la inscripción registral) no coinciden con la consignada en la nota simple ni en los proyectos de obra y demás documentación del Ayuntamiento, es más que evidente que la finca 10522 que tiene como referencia catastral 0118103VK7801N0001UL es aquella

sita en la Calle (...) propiedad de D. H. E. A. F., cuyo cambio de uso ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en resolución de 18 de marzo de 2025.

Así las cosas, procede la inscripción del cambio de uso, siendo materia de otro expediente distinto la relativa a la regulación del exceso de cabida o la actualización de la dirección postal del inmueble.

En su virtud,

Suplico al órgano. Que teniendo por presentado este escrito y documental que se acompaña, tenga por formulado recurso potestativo contra la calificación negativa emitida en fecha 17 de julio de 2025 por Dña. Margarita Zozaya Casado, registradora titular del Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares, se sirva admitirlo y en su virtud se acuerde:

- Dejar sin efecto la resolución recurrida.
- Acordar la inscripción interesada, consistente en el cambio de uso de la finca 10522 inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Alcalá de Henares, cuyo propietario es D. H. E. A. F., que tiene por referencia catastral 0118103VK7801N0001UL y está sita en la Calle (...) sin perjuicio del error en la inscripción en cuanto a este último extremo; debiendo cambiarse el uso de comercial a residencial.»

#### 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 1.3.º, 9 y 10 de la Ley Hipotecaria; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51 y 437 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 3 de noviembre de 2015 y 4 de septiembre y 10 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de julio y 17 de noviembre de 2021, 5 de diciembre de 2023, 31 de enero y 31 de julio de 2024 y 10 de julio de 2025.

1. Son datos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Mediante escritura pública se solicita el cambio de uso de un local comercial a vivienda de una finca registral, acompañando a la escritura licencia autorizando el cambio de uso, informe del arquitecto y resolución favorable de la visita posterior a la declaración responsable. La finca sobre la que se solicita el cambio de uso es la registral 10.522 del término de Alcalá de Henares, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia 0118103VK7801N0001UL, inscrita en el folio registral de la finca.

La registradora suspende la inscripción porque no se acredita la identidad de la finca, ya que conforme a la descripción tabular se ubica en la calle J. S. sin número y ahora se dice que es J. S. número 5, y porque existen diferencias descriptivas entre la descripción catastral y la de la finca registral, que tiene una superficie de 47,41 metros cuadrados, según proyecto y licencia, 48 metros cuadrados, según Catastro y 33,70 metros cuadrados, según Registro.

El presentante interpone recurso por entender que, constando la referencia catastral inscrita, no puede dudarse en la identidad de la finca, por el mero cambio del localizador número de la calle, ni por las diferencias descriptivas.

2. Para la resolución del presente expediente hemos de partir de la concreta solicitud realizada por el presentante. Éste solo solicita que conste en el Registro el cambio de uso de la finca registral de su titularidad, para que pase de local comercial a vivienda. No solicita la inscripción de la declaración de obra nueva, ni la rectificación de

la descripción, por las diferencias descriptivas existentes entre el Catastro y el Registro de la Propiedad. Por tanto, dudando la registradora de que el cambio de uso autorizado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares sobre una parcela se corresponda con la identidad de la finca 10.522 del término de Alcalá de Henares, debe aplicarse la reiterada doctrina de esta Dirección General, desde la Resolución de 8 de octubre de 2005, por la cual cuando la registradora objete dudas sobre la identidad de una finca ha de fundarlas adecuadamente, motivándolo y fundándolo en criterios objetivos y razonados.

3. La registradora funda sus dudas en el cambio de número y las diferencias superficiales, circunstancias que deben ser objeto de análisis. Respecto al cambio de número, hemos de partir de que la finca 10.522 se corresponde con la parcela con la referencia catastral indicada, que consta inscrita en el propio archivo tabular. Dicha constancia implica que el registrador competente, cuando se practicó la inscripción, entendió cumplidos los requisitos del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro, que dispone: «A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador». Como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 5 de diciembre de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno. Inscrita una referencia catastral, esta no puede ser asignada a ninguna otra finca registral, sin consentimiento de su titular registral u orden de la autoridad judicial, en procedimiento en el que haya sido parte el titular registral, por aplicación del artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, y porque la misma referencia catastral no puede asignarse a dos fincas diferentes.

4. Ciertamente, la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2024 declaró que las referencias catastrales que se hubieran hecho constar en el Registro sin el debido rigor (como, por ejemplo, las acreditadas simplemente mediante recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles), y sin que los otorgantes al firmar la escritura, el notario al autorizarla, o el registrador en su calificación hubieran tenido a la vista una certificación catastral descriptiva y gráfica, han de tener necesariamente un efecto jurídico relativo, meramente indiciario, que en modo alguno puede asemejarse a los importantes efectos jurídicos que produce la inscripción de la georreferenciación. En el presente caso, la referencia catastral inscrita coincide con la que se ha hecho constar en la escritura pública, idéntica a la que resulta de la de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora al título y la que consta en la autorización municipal del cambio de uso, coincidiendo el nombre de la calle. Dándose estas circunstancias, no puede dudarse que el cambio de uso autorizado se refiere a la registral 10.522, que se corresponde con la identidad de la parcela con referencia catastral 0118103VK7801N0001UL, que consta inscrita, y resulta también debidamente referenciada en la documentación municipal que acredita la regularidad urbanística de dicho cambio.

5. Debe concluirse, por tanto, que el juicio de correspondencia realizado por el registrador competente en el año 2007 es correcto y la referencia catastral inscrita solo implica la identificación de la localización de la finca en cuanto a un número de referencia catastral, como declaró la Resolución de 4 de diciembre de 2013. Por todo ello, la registradora no puede emitir un juicio de identidad dudoso de la finca por el solo hecho de la diferencia descriptiva basada en el número de calle. En este sentido, declararon las Resoluciones de 4 de septiembre y 10 de noviembre de 2017 que el cambio de los números de polígono y parcela de un inmueble rústico puede acreditarse mediante

certificación catastral, si no caben dudas de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en la certificación. Dicha doctrina también es aplicable al supuesto de cambio de número de la calle, coincidiendo el nombre de la misma en el Catastro y en el Registro, como entendió la Resolución de 17 de noviembre de 2021. Así, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 declaró que la sola alteración reflejada en el título inscribible del número de policía de una finca no es motivo suficiente para rechazar la inscripción si, del resto de los datos reflejados en el título, resulta de forma indubitada cuál es la finca a la que se refiere, lo cual ocurre en el presente caso.

6. Respecto a las dudas derivadas de las diferencias descriptivas, como ha declarado la Resolución de 31 de julio de 2024, la mera constancia registral de la referencia catastral, dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos (cfr. artículos 45 y 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), no supone ni la rectificación de la superficie registral ni, mucho menos, el traslado al Registro de la superficie y la georreferenciación catastrales, siendo un dato indiciario que permite ubicar geográficamente la propia finca registral, aunque no delimite con precisión sus linderos ni la superficie interior. Por ello, continúa disponiendo la Resolución citada, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, al no suponer la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca. En el presente caso, concurren indicios que nos llevan a concluir que la finca a la que se autoriza el cambio de uso es la finca 10.522 puesto que consta inscrita la referencia catastral, que coincide con la del título y con la de la autorización administrativa, coincidiendo el titular registral con el catastral y con el número de calle.

7. Respecto a la diferencia descriptiva relativa a la superficie, no es ésta una circunstancia que haya de analizarse para la constatación registral del cambio de uso, sino cuando, en su caso, se solicite la inscripción de la declaración de obra nueva sobre el local comercial. Por tanto, ello no impide determinar la regularidad del cambio de uso autorizado por el Ayuntamiento aunque la superficie del local comercial que consta en el Registro pudiera ser inferior a la mínima que ha de ser destinada a vivienda según las normas urbanísticas de Alcalá de Henares, pues tal circunstancia es competencia municipal y no del registrador, a quien compete calificar si se cumplen las circunstancias legales exigidas para inscribir la rectificación de la descripción de un elemento privativo en un edificio en régimen de propiedad horizontal. Así lo entendió la Resolución de 10 de julio de 2025. El uso autorizado no es una característica accidental de la edificación, sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su propio contenido. Ciertamente, como señaló la Resolución de esta Dirección General de 21 de julio de 2021, el hecho de la superficie mínima o las condiciones de habitabilidad que han de tener las viviendas, según la normativa urbanística, no forma parte del juicio del registrador sobre si una vivienda reúne o no las características exigidas por la legislación urbanística, dada su limitada competencia en la materia.

Por todo lo razonado,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, en el sentido de que debe hacerse constar registralmente el cambio de uso, autorizado por la Administración competente al acreditar la regularidad urbanística de la situación, única operación registral instada por el presentante.

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