

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9238 *Resolución de 24 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida autorizada por notario de Marbella.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. S., abogada, en nombre y representación de don A. M. A. R., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Marbella número 1, don José Luis de la Viña Ferrer, por la que se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida autorizada por el notario de Marbella, don Joaquín María Crespo Candela.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de Marbella número 1 aparece inscrita la finca 16.585, que en la actualidad se corresponde con la 38.954, con la siguiente descripción según su inscripción 1.ª: urbana: parcela de terreno procedente de la Hacienda de campo conocida por el Coto de los Dolores, situada en los partidos de la Umbría, Solana, Las Chapas, Rio de Ojén y Mojallate y Pago Lance de las Cañas, en el término municipal de Marbella, que es la parcela número veintiuno de Cerro Mezclado. Comprende una extensión superficial de setecientos sesenta y un metros y un decímetro cuadrados. Linda, por el Norte, en una línea de treinta metros y sesenta centímetros con la parcela número 20; por el Sur-Este, en línea sensiblemente curva de cincuenta y cuatro metros con carretera interior de la finca matriz; y por el Oeste, en línea de treinta y tres metros y treinta centímetros con la parcela número 22. Todas las expresadas parcelas corresponden a la finca matriz de donde se practica la segregación. Posteriormente en la inscripción segunda se declara una obra nueva cuya descripción no incide en el objeto de este recurso. Así resulta de la certificación registral incorporada al expediente en la que consta como fecha de expedición el día 8 de junio de 2011.

Sobre dicha finca se solicita ahora la inscripción de un exceso de cabida de 108,99 metros cuadrados, con lo que según el acta objeto de la nota de calificación la misma pasaría a ocupar una superficie total de 880 metros cuadrados, conservando sus linderos, extremos que se tratan de acreditar protocolizando certificado expedido el día 25 de noviembre de 2013 por los arquitectos don S. V. M. y don J. A. M. B., ambos pertenecientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, debidamente visado, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica, según la cual la parcela descrita tiene una superficie de 900 metros cuadrados.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Marbella número 1, bajo el asiento número 714, del Tomo 148 del Diario, acta de exceso de cabida autorizada en Marbella, el día 5 de marzo de 2014 por el notario de dicha localidad don Joaquín María Crespo Candela, bajo el número 271/2014 de su protocolo, se suspendió su inscripción conforme a la siguiente nota de calificación, que se transcribe en lo pertinente: «Previa calificación de dicho documento y después de examinar el contenido de los asientos en este Registro, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende su inscripción por los siguientes motivos y fundamentos de Derecho: I.—Sobre la finca registral 16.585, actualmente 38.954, se solicita la inscripción de un exceso de

cabida de 108,99 metros cuadrados, superior a la vigésima parte, ya que fue formada por segregación con una superficie de 771,01 metros cuadrados, pudiendo existir duda fundada sobre su identidad, conforme establece el artículo 298.3 párrafo quinto del Reglamento Hipotecario. II.—Según la regla décima del artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre. «La modificación de superficie... que haga dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad... Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª». Por lo que para poder inscribir en el Registro el exceso de cabida pretendido, deberá instarse la expresada acta notarial de presencia y notoriedad conforme al artículo 203 de Ley Hipotecaria (a excepción de la regla 8.ª) y artículo 288 y siguientes del Reglamento Hipotecario; suspendiéndose la inscripción por el indicado defecto en principio subsanable.—Contra esta calificación (...) Marbella, a 31 de Marzo de 2014. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra dicho acuerdo del registrador de la Propiedad se interpuso recurso en plazo por doña C. M. S., en nombre y representación de don A. M. A. R., de nacionalidad saudí, titular registral de la finca 38.954, por entender que dicha calificación no se ajusta a derecho, exponiendo en síntesis lo siguiente: Una calificación denegatoria de la inscripción de un exceso de cabida como el que nos ocupa, merece explicación más justificada, pues si bien es cierto que «el celo del registrador en evitar una doble inmatriculación o en perjuicio a derechos de terceros como consecuencia de excesos de cabida no amparados legalmente, debe acentuarse, cuando la finca procede por segregación, ya que en tales casos la registración de un exceso de cabida puede ser el medio indirecto para eludir la rectificación de la escritura de segregación, con evidente perjuicio, sin su intervención, a titulares de otras fincas resultantes igualmente por segregación de la finca matriz», (Resolución de 16 de abril de 2008), no lo es menos que en el presente caso, la segregación se efectuó el 30 de junio de 1970, es decir, hace cuarenta y cuatro años, y que se producen dos ventas posteriormente, la última en el año 1976, tal y como consta en la certificación literal expedida por el registrador y que se acompaña al presente recurso. Teniendo en cuenta los avances técnicos producidos en los últimos años en los medios y aparatos de medición, no es en absoluto irrazonable pensar que haya una diferencia en la cabida comprobada de 108,99 metros cuadrados, que representan el 14,13% de la superficie de la finca en cuestión. Por otro lado, «ese juicio de identidad por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El propio Reglamento Hipotecario ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso sobre la propia finca o haberse expresado anteriormente con exactitud la superficie de ésta al formarla, por segregación, división o agrupación», y además en el presente supuesto no se desvirtúa el contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el recurrente, ni se motivan suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir (Resolución de 2 de diciembre de 2013). La mera referencia a que pueden existir dudas sobre su identidad, no parece, en efecto, suficiente, pues como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 3 marzo de 2014, «a todo ello se añade que la lacónica nota de calificación del registrador en el presente caso no contiene ningún desarrollo argumental sobre los motivos concretos en los que se basa para fundamentar las dudas sobre la identidad de la finca, más allá de la mera cita de ser la finca procedente de segregación, y que el único argumento adicional que emplea es improcedente, pues afirma que «no se cumple ninguno de los requisitos previstos en los supuestos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario», cuando lo cierto es precisamente lo contrario: siendo un exceso del 3,33 %, y además amparado en certificación catastral descriptiva y gráfica, se cumplirían en principio tanto el supuesto regulado en el párrafo cuatro del artículo 298.3, relativo a que «podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie,

los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita», como el supuesto regulado en el primer inciso del párrafo segundo, relativo a que «podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral (...), en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo». En el presente caso, pocas dudas pueden existir ante la contundencia de la certificación catastral (que, incluso le otorga más metros) corroborada y ratificada por el informe de los arquitectos. Como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 noviembre de 2009, «el defecto, tal y como ha sido expresado, no puede mantenerse, pues el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, se acredita con informe técnico y se identifica perfectamente la finca con los linderos que figuran inscritos, expresando claramente que no existe ninguna inmatriculación encubierta, siendo la cabida real la que se solicita inscribir, y resultando la misma de la existente entre los linderos tal y como ya se encuentran en el Registro, por lo que se cumplen los requisitos exigidos en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53.10 de la Ley 13/1996. Finalmente, se afirma que el presente caso no procede de forma directa de una segregación, puesto que hay dos ventas posteriores, no es un alto porcentaje de exceso de cabida el que se pretende inscribir, respecto de la finca inscrita (solamente el 14,13 % de la finca) y no existe indeterminación descriptiva de ninguno de sus linderos, que son dos parcelas y dos calles, por lo que entiendo que no está justificada la nota de calificación denegatoria.

IV

Notificada la calificación al notario autorizante del acta de exceso de cabida y transcurrido el plazo para efectuar alegaciones, el registrador de la Propiedad mantuvo su calificación y elevó el expediente con inclusión de su preceptivo informe de 21 de mayo de 2014 a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 53, números 8 y 9 de la Ley 13/1996; 3, 9, 18 y 45 del texto refundido Ley del Catastro; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 11 de mayo de 2006, 16 de abril y 3 de noviembre de 2009, 28 de agosto y 2 de diciembre de 2013 y 3 de marzo de 2014.

1. La cuestión debatida en el presente recurso se centra en decidir si puede procederse a la inscripción de un exceso de cabida de 108,99 metros cuadrados, sobre una finca urbana que según Registro tiene una cabida inscrita de 761,01 metros cuadrados (no 771,01 metros cuadrados como erróneamente se afirma tanto en el acta notarial como en la nota de calificación), en base a las certificaciones técnica y catastral que se testimonian, pues como dice la recurrente se mantienen los mismos linderos; o bien, el hecho de que proceda por segregación implica ya de por sí, como afirma el registrador, la existencia de duda fundada sobre la identidad de la finca, con posibilidad de invasión de las fincas colindantes.

Resulta esencial para la resolución del presente recurso el análisis comparativo entre las descripciones obrantes en la inscripción 1.^a de segregación y compra de la finca 16.585, ya vista en los Hechos y en el acta de exceso de cabida autorizada por el notario de Marbella, sr. Crespo Candela, el día 5 de marzo de 2014, en la que se afirma (antes de incorporar el exceso de cabida a la superficie inicial de la finca), que mediante escritura pública otorgada en Marbella, el día diecisiete de junio de dos mil once, ante el notario don Rafael Requena Cabo, el sr. A. M. A. R. adquirió el pleno dominio de la siguiente finca: Urbana: edificio o chalet situado en el término municipal de esta ciudad de Marbella, partidos de la Umbría, Solana, Las Chapas, Rio de Ojén y Mojallate y Pago Lance de las

Cañas, construido sobre la parcela n.º 21 de Cerro Mezclado. Consta de sólo planta baja distribuida en salón, comedor, cuatro dormitorios, un cuarto de baño, dos cuartos de aseo, cocina y porche cubierto. Ocupa una superficie de setecientos setenta y un metros y un decímetro cuadrado, de los cuales corresponden a la superficie construida y cubierta, ciento cuarenta y ocho metros, ochenta y cuatro decímetros cuadrados, y el resto hasta la total superficie del solar, o sea seiscientos doce metros dieciséis decímetros cuadrados están destinados a terrenos de desahogo y jardín. Linda: al sur, por donde tiene su entrada con carretera interior de la finca matriz; al este, con la misma carretera; al oeste, con parcela número 22; y al norte, con la parcela número 20. Está construida sobre la parcela de terreno número 21 en Cerro Mezclado, paraje Coto de los Dolores, hoy conocida como calle (...) La parcela de terreno tiene setecientos setenta y un metros y un decímetro cuadrado y la parte que no está construida se destina a jardín y piscina. Linda: al norte, con parcela número 20; al este y al sur, con carretera interior de la finca matriz, hoy calle de la urbanización, conocida como P. de O.; y al Oeste, con parcela número 22.

Al margen de la declaración de obra nueva y del error de 10 metros en la asignación de superficie a la finca, se aprecia como en todos los títulos posteriores a la segregación y compra de la parcela se omite al describir la finca la medida longitudinal de cada lindero, que permite cerrar su delimitación perimetral, establecida con toda precisión en la escritura de segregación y compra que motivó la inscripción 1.ª y que junto a los linderos define con claridad el recinto geográfico que conforma el objeto de la finca registral 16.585, permitiendo su identificación y representación gráfica sobre el territorio, lo que a fin de cuentas va a simplificar bastante la cuestión debatida en este recurso.

2. En relación con los excesos de cabida es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y más recientemente 28 de agosto de 2013), que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (*vid.* las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «*stricto sensu*» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global 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 originariamente 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 esta 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Al tratarse de una finca formada por segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe producirse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «En todos los casos será indispensable que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie».

3. El registrador, ciertamente de manera muy poco motivada, suspende la inscripción del exceso, «ya que (la finca), fue formada por segregación con una superficie de 771,01 metros cuadrados (en realidad 761,01 metros cuadrados), pudiendo existir duda fundada sobre su identidad, conforme establece el artículo 298.3 párrafo quinto del Reglamento Hipotecario». Se deduce de dicha norma que tratándose de una finca formada por

segregación (procedimiento configurativo del objeto del derecho de propiedad que no se ve afectado por el hecho de que existan varias transmisiones posteriores), que se estima debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe producirse con suma cautela, pues ya el propio precepto reglamentario plantea la existencia de dudas sobre la identidad de la finca en los casos de excesos de cabida afectantes a fincas procedentes por segregación y en este supuesto no cabe duda alguna sobre la precisión y exactitud con la que se describe la finca en la inscripción 1.ª, no sólo por el detalle con el que se expresa la superficie (incluso decímetros), sino sobre todo porque los linderos se completan con la medida longitudinal de cada uno de ellos, lo que permite cerrar la línea poligonal que configura la finca, posibilitando su identificación y representación gráfica.

4. Las dudas sobre la identidad de la finca, una vez adicionado el exceso de cabida, que plantea el registrador en su nota no quedan solventadas, en contra de las alegaciones de la recurrente, con los certificados catastrales y técnicos incorporados al acta, sino que más bien el efecto producido es precisamente el contrario. De modo que si se atiende al contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, se observa que la finca registral 16.585 se identifica por el promotor del acta con la parcela catastral cuya referencia es 1517...MJ, con una superficie de 900 metros cuadrados, que no es coincidente con la resultante del exceso, 880 metros cuadrados, (aunque descontado el error sufrido de 10 metros quedaría reducida a 870 metros cuadrados), ni tampoco, y esto es quizás lo más importante, con los linderos que resultan tanto del Registro como de los títulos aportados, en los que por el norte sólo figura la parcela número 20, mientras que en el Catastro consta también como lindero la parcela número 19, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 1517...FJ, de 940 metros cuadrados de superficie.

No existe por tanto correspondencia entre los linderos que figuran en el asiento registral y en la certificación catastral, premisa básica para que pueda considerarse el exceso de cabida como una rectificación de un dato erróneo en el Registro de la Propiedad, hecho que contradice, además, las aseveraciones vertidas por la recurrente en su escrito, que considera a dicha certificación como prueba contundente de la cabida de la finca, pues dada la diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta del Catastro (138,99 metros cuadrados, 18,39 %), dicho porcentaje excede con creces del 10 % establecido en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro para asignar la referencia catastral a una determinada finca registral.

Analizando ahora la certificación técnica aportada, que también incluye por el lindero norte la parcela 19, se aprecia que el enfoque metodológico seguido no se ajusta a los criterios expuestos de forma reiterada por este Centro Directivo para la inscripción de los excesos de cabida, pues se afirma en el apartado tercero que el estudio que concluye con la certificación de una cabida de 880 metros cuadrados de la finca, (que en realidad salvado el error de medición inicial de 10 metros deberían ser 870 metros cuadrados), está basado en el levantamiento topográfico exhaustivo de la zona; superposición y estudio de lindes catastrales y superposición y estudio plano parcelario de 1990. Es decir, se tiene en cuenta la realidad física o bien la apariencia posesoria ocupada por la parcela número 21 y su edificación, así como la configuración catastral de la parcela, pero lo que en modo alguno refleja dicho estudio es la medición sobre el terreno de la realidad jurídica que conforma la finca registral 16.585 y cuya delimitación perimetral en este caso resulta del propio asiento registral con toda precisión, dada la inclusión de las medidas longitudinales de cada lindero, que permite conocer con exactitud la total superficie incluida dentro de dichos linderos, con posibilidad de su superposición sobre el parcelario catastral, y que es el parámetro a tener en cuenta para determinar la existencia o no de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pues sólo puede hablarse de exceso de cabida cuando no se altera la realidad física inscrita y definida perimetralmente por los linderos que obra en el Registro, pues en otro caso es necesario la inmatriculación o la documentación e inscripción del negocio jurídico que corresponda respecto de la superficie adicional y su posterior agrupación con la registral previamente inscrita.

Esta metodología se recoge en la Resolución de 25 de mayo de 2005, que ratifica la doctrina anterior, precisando que la identificación de la finca ha de producirse siempre en relación con los linderos que constan en el Registro, en especial los fijos que no pueden cambiar, pues de hacerlo estaríamos alterando la realidad física inscrita, lo cual es contrario conceptualmente a la figura del exceso, en la que se trata sólo de rectificar la cabida existente dentro de la delimitación perimetral que consta en el Registro pero sin alterarla, pues entonces surgiría la duda fundada sobre la identidad de la finca. Debiendo añadirse entonces (Resolución de 11 de mayo de 2006), que existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca, el recurso contra la calificación no es el cauce adecuado para dilucidar tal cuestión de hecho, que tiene su propio procedimiento ante el juez de Primera Instancia conforme al artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

5. En el presente caso, donde constan datos concluyentes para aseverar que la superficie se expresó con exactitud al tiempo de la segregación, a pesar de haber transcurrido cuarenta y tres años, (lo cual es lógico al tratarse de una actuación integral de urbanización en una zona con alto valor económico del terreno), presuponer, como afirma la recurrente en su escrito o se deduce de la certificación técnica, que hubo error al expresar la medición superficial a segregar supondría, por una parte, invertir injustificadamente la única presunción legal aplicable recogida en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario (no puede presumirse que una declaración de voluntad formalizada en documento público e inscrita en el Registro esté incurso en error, pues quizás habría de presumirse justamente lo contrario). Pero por otra, además, supondría dar por demostrado precisamente lo que se debe acreditar: que hubo un error en el pasado que justifica su rectificación en el presente. Debe tenerse en cuenta, pues, que en el precepto transcrito, en realidad las palabras «expresar con exactitud la superficie» están empleadas, no tanto con el sentido o significado de «expresar la superficie sin error», sino de «expresarla sin ambigüedad o imprecisión», tal como aquí acontece.

6. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la pureza de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al 15,50 de la superficie inscrita (761,01 metros).

No cabe duda de que quien es dueño de una finca matriz y segrega y transmite una porción, sigue siendo dueño del resto de finca no segregada. Por tanto, cualquier aumento de medida que se quiera sostener a posteriori para la porción segregada va, o puede ir, en detrimento directo de la medida del resto de finca matriz (o de las colindantes) y supone desvirtuar la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada. Razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca de la que se predica, (la segregada), que es lo que afirma la recurrente, o en realidad pertenece a otra finca, (el resto de matriz o colindantes), que es lo que le preocupa al registrador.

7. Ante esta más que razonable duda, que es precisamente la que va inserta de modo implícito pero evidente en la lacónica nota de calificación registral, nuestro ordenamiento jurídico no condena al bloqueo irremisible e irresoluble. Simplemente estima que, al ser más que probable una afectación a los intereses de terceros, en este caso los titulares registrales colindantes o el vial público de acceso a la urbanización, ofrece y requiere a la vez seguir un procedimiento con mayores garantías que una simple

manifestación unilateral del dueño de la finca y todo ello al margen del derecho que asiste al titular registral de acudir al procedimiento judicial previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario para resolver, como cuestión de hecho, las dudas sobre la identidad de la finca planteadas en la calificación registral.

Así, por ejemplo, el interesado en inscribir un exceso de cabida en su finca procedente de segregación registral, puede acudir, para disipar las dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca, bien a intentar obtener la conformidad expresa del titular de la finca matriz o de las colindantes para rectificar la segregación practicada, bien a un expediente de dominio o a un acta de notoriedad de las contempladas en la legislación registral, con citación de los posibles interesados, y entre ellos, y de modo muy destacado, el colindante titular del resto de finca matriz de la que se segregó una determinada porción, con una determinada medición superficial, que ahora se pretende aumentar en detrimento, siquiera potencial, del resto de finca o de las colindantes.

Precisamente, entre tales medios alternativos, en particular el acta notarial de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996 está dotada de modo expreso, como indica el registrador en la nota de calificación, de la virtualidad legal de permitir a través de ella «la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca», como dice el propio precepto, razón por la que resulta un medio especialmente idóneo para, a través de su tramitación con los requisitos legales, citación de interesados y sobre todo colindantes, y juicio de notoriedad por parte del notario, disipar dudas fundadas como la que ha motivado la calificación registral negativa aquí recurrida.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 24 de julio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.