

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11096 *Resolución de 2 de octubre 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 Escalona, por la que se deniega la inscripción de una reanudación de tracto sucesivo decretada en auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. P. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. L., doña M. J., don J. C. y don J. H. C. D., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se deniega la inscripción de una reanudación de tracto sucesivo decretada en auto recaído en expediente de dominio.

Hechos**I**

Por auto de 21 de mayo de 2013, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, recaído en expediente de dominio número 82/2010 para reanudación del tracto, se declara la adquisición del dominio de don J. L., doña M. J., don J. C. y don J. H. C. D., por cuartas partes indivisas, con carácter privativo, sobre la finca descrita en el antecedente de hecho primero de esta resolución, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias de dominio que puedan resultar del Registro.

II

Testimonio del referido auto, se presentó en el Registro de la Propiedad de Escalona el día 19 de mayo de 2014, en unión de los documentos indicados en la nota que se transcribe y fue objeto de calificación negativa por el registrador en los siguientes términos: «(...) Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: testimonio del expediente de dominio de reanudación del tracto 82/2010 del Juzgado de Primera instancia número uno de Torrijos, presentado el cuatro de febrero de dos mil catorce, causando el asiento 1232 del Diario 99 y vuelto a presentar el diecinueve de mayo de dos mil catorce en unión del escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia de Torrijos, con sello de entrada de fecha doce de enero de dos mil diez, auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, recurso de apelación 479/06, la escritura de 25 de mayo de 1990 autorizada por el notario don Pedro Antonio Lucena González, protocolo 540 y de la escritura otorgada en Escalona, el ocho de junio de mil novecientos noventa y uno ante el notario don Antonio Beltrán García número 668 de protocolo y certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha treinta de marzo de dos mil nueve, y posteriormente, el veintiséis de mayo de dos mil catorce se presentó certificación expedida el veintisiete de octubre de dos mil ocho de la finca registral 2757 de Almorox, solicitando nueva calificación. Por tanto, en la calificación deben tenerse en cuenta los documentos mencionados en la forma que más adelante se desglosa; y asimismo los asientos del Registro de la Propiedad de la finca 2757 de Almorox. Documentos: Certificación solicitada por la procuradora M. I. P. A. y expedida por mí en 27 de octubre de 2008, que se dio por fotocopia, de la finca 2757 de Almorox. En dicha certificación consta que la finca tiene una superficie de 8 ha 46 a y que el titular registral es G. E. G. Auto del Juzgado número 1 de Torrijos procedimiento 82/2010, auto de 21 de mayo de 2013, testimoniado por el Secretario Judicial en 2014. Junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral 45013A011004480000MM. Y junto

con copia del escrito que se dirigió al Juzgado instando en expediente de dominio con sello de entrada 12 de enero de 2010. Escritura de 25 de mayo de 1990 autorizada por el notario don Pedro Antonio Lucena González de herencia de A. T. D. E. en la que una mitad indivisa de la finca 2757 se adjudica a M. A. y a M. A. D. E. Al pie del título consta nota de calificación negativa de fecha diciembre de 1991 en la que el Registrador titular en dicho momento deniega la inscripción de la finca relacionada en el número 1 de la escritura, mitad indivisa de la registral 2757, por estar inscrita a nombre de persona distinta, al titular registral G. E. G. –sic– Escritura de 8 de junio de 1991, autorizada por el notario don Antonio Beltrán García de herencia de M. A. D. E. en la que las fincas 6 y 10 de la escritura, que son una mitad indivisa (adquirida de su madre N. E. G.) y una cuarta parte indivisa (adquirida de A. T. D. E.) de la finca registral 2757 se adjudican a los hermanos J. L., M. J., J. C. y J. H. C. D. por partes iguales. Al pie del título constan dos notas de calificación negativas. La primera de diciembre de 1991 en la que se deniega por estar inscrita a nombre de persona distinta al titular registral G. E. G. –sic–. La segunda nota de calificación firmada por mí en fecha 15 de noviembre de 1995 en la que además de referirse a otra finca, en lo que afecta a la presente calificación se dice lo mismo que en la nota anterior y se señala también que esta finca 2757 está recogida en el documento autorizado por el notario de Escalona don Vicente Font Boix bajo número 147/1951, de 28 de agosto, en el número 28 del inventario, en el que se señala su procedencia, es decir, que fue adquirida por doña N. E. por herencia de su madre doña M. G. C., quien a su vez las adquirió por herencia de su hijo don G. E. G. y se adjudica por mitad y pro indiviso a doña M. A. y a don A. T. D. E. Del examen de las dos escrituras mencionadas y sus notas de calificación se sigue que el titular registral, G. E. G., transmitió la finca a su madre M. G. C., que a su vez la transmitió a N. E., que por su parte la transmitió por mitad y pro indiviso a M. A. y a A. T. D. E. La mitad de A. T. D. E. se transmite a su vez a doña M. A. y a doña M. A. D. E. De los documentos mencionados resultaría por tanto que los hermanos C. D. podrían llegar a ser –caso de presentar todos los documentos pertinentes– titulares de tres cuartas partes indivisas de la finca por herencia de su madre doña M. A. D. E. Quedando la otra cuarta parte restante a favor de M. A. D. E. En el Hecho Segundo y Tercero del escrito presentado al Juzgado con aportación de las escrituras, al solicitar la tramitación del expediente de dominio se dice no obstante que lo que se pretende es reanudar el tracto sobre la cuarta parte indivisa adquirida por M. A. D. E. por herencia de A. T. D. E., identificando esta cuarta parte con la finca número diez del inventario del protocolo 668/91 mencionado más arriba. Se establece sin embargo que dicha cuarta parte sobre la que se reanuda el tracto ya no es tal sino una finca autónoma, que ya no tiene una extensión de ocho hectáreas cuarenta y seis áreas como se decía en la certificación en su día expedida sino de dos hectáreas once áreas y ochenta y nueve centiáreas modificándose la descripción de linderos de la finca. Al documento judicial se acompaña fotocopia informática del auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, recurso de apelación 479/06 en el que en el Fundamento de Derecho Cuarto se admite la reanudación del tracto de parte de una finca registral cuando esté perfectamente acreditada la segregación e identificados sus linderos. Esto es, lo que se pretende es reanudar el tracto sobre parte de la finca descrita en la certificación que en su día se dio, por tanto no sobre la totalidad de las 8ha. 46a sino sobre 2ha. 11a. 89ca. modificándose sus linderos. Hasta aquí no se aprecia ninguna dificultad en la inscripción. Asientos del Registro Cuando el documento mencionado en los anteriores Hechos y sus complementarios se presenta a inscripción sucede que se ha inscrito previamente otro expediente de reanudación del tracto sobre 5ha. 61a. a favor de personas distintas. Dicha inscripción es la tercera de la finca registral 2757 de fecha 1 de julio de 2011 y se realizó en virtud de otro expediente de dominio del mismo Juzgado número 1 de Torrijos procedimiento 568/2008, auto número 742/2010, de fecha 19 de noviembre de 2010, testimonio de fecha 13 de diciembre de 2010. En dicha inscripción se menciona que la finca que se inscribe de 5ha.61a se adquirió a los hermanos C. D. –herederos de A. D. E. según consta en la instancia presentada al Juzgado para la incoación del expediente de dominio– y a doña M. A. D. E., coincidiendo por tanto con los datos de titularidades

mencionados más arriba en las escrituras y calificaciones señaladas. En principio no habría obstáculo a inscribir la superficie respecto de la que no se reanudó el tracto en el expediente ya inscrito. El problema está en que en la inscripción tercera señalada se afirma que la finca cuyo tracto se ha reanudado son las parcelas 378 y 379 del polígono 11 mientras que el expediente que ahora se presenta afirma que la parte que se quiere inscribir es la parcela 448 del polígono 11 (referencia catastral 45013A011004480000MM). El perímetro de la superficie inscrita no es colindante con el de la superficie que se pretende inscribir. De donde que la localización de la parte que se pretende inscribir ahora de la finca inicial 2757 no es correcta, ya que no linda con la parte sobre la que se ha reanudado el tracto. Fundamentos de Derecho Examinada la Oficina Virtual del Catastro y el programa informático registral de identificación de fincas (Geobase) conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2011 (BOE de 28 de septiembre) y de 4 de abril de 2013 (BOE 115, de 14 de mayo) se observa que la finca inscrita y la porción que se pretende inscribir no son colindantes. Se aporta plano en el que se localizan. Y siendo que se presume que los asientos del Registro son coincidentes con la realidad extrarregistral (art. 38 LH) es preciso atenerse a los datos descriptivos inscritos en la fecha actual en la que se presenta el documento y se realiza la presente calificación. En cuyos datos del Registro se señala que la otra parte material de la finca está situada en las parcelas 378 y 379 del polígono 11 que no lindan con la parcela 448 del polígono 11 que ahora se pretende que es parte de la misma finca registral inicial. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Escalona, veintisiete de mayo del año dos mil catorce El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

Instado el procedimiento de calificación sustitutoria por doña M. I. P. A. la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, designada al efecto con fecha 6 de junio de 2014, una vez aportado el documento calificado con fecha 9 de junio de 2014 y aportado el historial registral el siguiente día 16, acuerda confirmar la nota de calificación, según su nota fechada el 23 de junio de 2014, en base a los siguientes «(...) Fundamentos de Derecho I. Existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Examinada la Oficina Virtual del Catastro y el programa informático registral de identificación de fincas (Geobase Web) conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2011 y de 4 de abril de 2013 se observa que la finca inscrita y la porción que se pretende inscribir no son colindantes entre sí. La posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28.ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000). Según el plano que se aporta el registrador sustituido, presumiendo que los asientos del Registro son coincidentes con la realidad extrarregistral, y siendo necesario atenerse a los datos descriptivos inscritos en la fecha en que se presenta el documento, se observa que las 5ha. 61a. respecto de las que se había reanudado el tracto se corresponden con las catastrales 378 y 379 del polígono 11, las cuales no son colindantes con la parcela que se pretende inscribir. Existen casos en los que las fincas pueden ser discontinuas pero para ello es necesario que exista una relación o conexión de dependencia de alguna de las porciones con la finca o fincas que se consideren principales y este requisito no se da en el caso que nos ocupa. II. En cuanto a la alegación de que se haya expedido con

anterioridad certificación prevenida en el artículo 201 de la LH y que se hiciera constar expresamente en la solicitud de la misma que se pretendía instar el expediente de dominio para la reanudación de parte de la registral 2757 describiendo tanto la matriz como la porción a reanudar con su referencia catastral, número de parcela y polígono hay que señalar que según la Resolución de la DGRN de 25 de noviembre de 2013 «en el marco del expediente de dominio el Registrador solo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, correspondiendo al Juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el art. 306 del Reglamento Hipotecario). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio». En el caso que nos ocupa, al tiempo de expedirse la certificación, es decir, veintisiete de octubre de 2008, no podían apreciarse dudas fundadas sobre la identidad de la finca ya que en dicho momento no se había reanudado aun el tracto de las 5ha 61.^a correspondientes a las catastrales 378 y 379 del polígono 11. Es decir, en la fecha en que se solicita la certificación, y siendo necesario atenerse a los datos descriptivos inscritos en ese momento, no era posible apreciar las dudas fundadas que después surgen cuando se presenta el auto judicial, ya que la inscripción de las parcelas 378 y 379 se produjo el uno de Julio de 2011 y la certificación se expidió el veintisiete de Octubre de 2008. Acuerdo Confirmar la nota de calificación recurrida, en la forma determinada por el artículo 19 bis de la ley Hipotecaria y 7 del RD 1039/2003, de uno de Agosto. Toda vez que el defecto confirmado impide la inmatriculación de la finca, notifíquese este resolución al solicitante, a la solicitante autorizante y al Registrador sustituido.—Las calificaciones negativas (...) Toledo, a veintitres de junio de dos mil catorce.—La registradora (firma ilegible) Fdo.: Roma M Montijano Carbonell Martínez».

IV

El día 25 de julio de 2014, doña M. I. P. A., procuradora de los tribunales, en la representación indicada, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: « (...) Efectivamente la registral 2.757 del término de Almorox, figuraba inscrita con una superficie de 8'46 Ha.—En otro expediente de dominio, en el que no intervinieron mis representados y del que por tanto desconocen su tramitación, se reanudó el tracto de dicha finca, en cuanto a una porción de 5'61 Ha, por lo que el resto que queda en la citada matriz es de 2'85 Ha, superior a las 2'1189 Ha objeto del expediente de dominio de mis mandantes.(...). Por el contrario, las dudas le surgen al registrador sobre la identificación de la finca objeto del expediente. Dudas que carecen de fundamento, por lo siguiente: A).—Porque las circunstancias que resultan del auto cuyo testimonio se pretende inscribir, han sido acreditadas en tramitación judicial y es constante la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado el reconocer el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales. (Fundamento de Derecho 4.º de la Resolución de 25 de noviembre de 2013 —B.O.E. 20/12/2013—.) B).—Para evitar sorpresas finales la que suscribe solicitó al mismo registrador de la propiedad la preceptiva certificación inicial prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, expresando de forma clara y terminante cuál era el objeto de la misma.—Específicamente en la interesada del Registro de la Propiedad de Escalona el 21 de octubre de 2008 se consignó: 1.º Que se pretendía instar expediente de dominio para la reanudación de tracto de parte de la registral 2.757 de Almorox; 2.º Se describió tanto la matriz como la porción a reanudar; y 3.º Se hizo constar la parcela y polígono, así como la Referencia Catastral de la porción

de finca objeto de la reanudación. Es decir se pusieron en conocimiento del registrador todos los datos físicos que ahora resultan del auto aprobado. C).—La certificación se expidió el treinta y uno de los mismos mes y año, sin que por el señor Registrador -el mismo que ahora ha calificado el testimonio resolutorio del expediente de dominio- se hiciera salvedad u objeción alguna. D).—No pueden ponerse ahora dudas sobre la identidad de la finca. Si existían debieron hacerse patentes en el momento de expedirse la certificación —reiteramos que el firmante de la certificación y de la calificación son la misma persona—, no silenciarlas si las había y abocarnos a un proceso judicial de cuatro años, largo y costoso, y aducirlas ahora en el momento de la inscripción del auto, ya que no son hechos que hayan sobrevenido con posterioridad, sino que la situación física de la finca es la misma de toda la vida. E).—En el penúltimo párrafo del Fundamento 6 de la indicada R. D. G. R. N. dictada en un recurso contra el mismo Sr. Registrador de Escalona (don Rafael Burgos Velasco), se expresa: «Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012)», «por lo que las dudas actuales, que al no expresarse en la certificación no han podido ser desvirtuadas de forma expresa por el auto judicial, no pueden traducirse en un obstáculo para el acceso al Registro de éste.» (...) Muy recientemente la Dirección General a la que me dirijo ha puesto de relieve claramente el límite de la calificación judicial respecto de los documentos judiciales, como el que es objeto del presente recurso. Así, en la Resolución de 13 de mayo de 2014 —BOE de 11/07/2014—, se dispone que: «Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4 de mayo de 2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado.» En el supuesto que nos ocupa, las posibles dudas sobre la identidad de la finca que ahora plantea el registrador de la propiedad de Escalona ya han sido resueltas por el juez en el proceso tramitado, y no puede el registrador llegar a una conclusión distinta al respecto de la contenida en la resolución que puso fin al procedimiento judicial.»

V

El registrador emitió informe el 18 de agosto de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9.1, 18 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 3, 18.d), 33.4, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2000, 18 de enero de 2001, 20 de noviembre de 2002, 12 de junio de 2007, 11 de julio y 20 de octubre de 2009, 13 de julio de 2011, 4 de febrero de 2012, 4 de abril y 25 de noviembre de 2013 y 19 de marzo y 16 de mayo de 2014.

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

El 21 de octubre de 2008 se solicitó certificación al registrador de la Propiedad de Escalona para la reanudación del tracto sucesivo sobre parte de la finca registral 2.757 de Almorox, con una cabida de 8 hectáreas y 46 áreas y lindante por el Oeste con el camino de (...), según su descripción en el Registro. Se hacía referencia en la instancia a su correspondencia con la parcela catastral 448 del polígono 11 de dicho término municipal.

El 4 de febrero de 2014 se presenta expediente de reanudación del tracto 82/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, referido a una finca de 2 hectáreas, 11 áreas y 89 centiáreas, parte de la registral 2.757 de Almorox, que se dice corresponder con la indicada parcela catastral 448 del polígono 11, y cuyos linderos se relacionan en consecuencia.

En el intermedio, el día 1 de julio de 2011, se ha practicado una nueva inscripción, la 3.^a en el historial registral de esa misma finca, en virtud de otro expediente de reanudación del tracto del mismo Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos, procedimiento 568/2008, autos 742/2010, que ha resultado referirse a otra parte de la finca, de 5 hectáreas y 61 áreas. En este documento, y en la correspondiente inscripción, se dice que la finca registral coincide con las parcelas 378 y 379 del polígono 11.

Como comprueba el registrador, examinada la Sede Electrónica del Catastro y el programa informático registral de identificación de fincas, dichas parcelas catastrales con las que, según los asientos del Registro, se corresponde la otra parte de la finca 2.757 de Almorox, se encuentran separadas de la parcela 448 del mismo polígono y a una distancia de aproximadamente medio kilómetro, según la medición realizada sobre la cartografía catastral.

El registrador entiende, visto el plano en que quedan reseñadas con arreglo a su identificación catastral las dos partes de la misma finca –la inscrita en virtud de auto 742/10 y aquella sobre la que se pretende reanudar el tracto en virtud de auto 166/13, ambos del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrijos–, que, dada la distancia entre ellas, es imposible que esta última forme parte de la originaria finca registral.

2. Si bien es cierto que, como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo, el registrador debe respetar y cumplir las resoluciones judiciales, también lo es que la calificación de este tipo de documentos se extiende a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Esta circunstancia entra en el ámbito de la calificación registral a los efectos de la inscripción de la resolución judicial en el Registro, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, extremo éste que queda al margen de la competencia de los registradores. Es también doctrina reiterada, por otra parte, que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor y que esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas (véase Resolución de 19 de marzo de 2014). Asimismo, como también se ha puesto de relieve en la Resolución de 16 de mayo de 2014, la superficie resultante de los asientos registrales no puede ser aplicada a una realidad física con una delimitación perimetral completamente diferente y que es incompatible con la misma dada su ubicación y relación con las fincas y parcelas colindantes, según la identificación basada en la referencia catastral cuya inscripción se solicita.

3. El obstáculo que surge del Registro e impide la inscripción, a juicio del registrador, se encuentra en la descripción recogida en la inscripción 3.^a de la finca de que se trata, practicada el 1 de julio de 2011 y, por lo tanto, con posterioridad a la fecha de la expedición de la certificación para la tramitación del expediente de dominio. Figurando la finca inscrita con una superficie de 8 hectáreas y 46 áreas, dicha inscripción 3.^a, de reanudación del tracto, se concretaba a una superficie de 5 hectáreas y 61 áreas, y de acuerdo con lo previsto por el artículo 48 de la Ley del Catastro Inmobiliario, recogía, como uno más de los datos descriptivos, la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales 378

y 379 del polígono 11 de Almorox. Haciendo referencia, el documento ahora presentado, a una superficie de 2 hectáreas, 11 áreas y 89 centiáreas, la inscripción 3.^a practicada en su día en la finca 2.757 de Almorox ha resultado materializar una segregación, debiendo por tanto acceder a los libros del Registro la finca resultante del expediente de dominio objeto del presente recurso a modo de resto de la finca originaria.

Consta pues en los asientos registrales, bajo la salvaguarda de los tribunales, una identificación de la finca cuyo tracto se pretende reanudar que es incompatible con la expresada en el auto calificado. Esta observación, que ahora se pone de manifiesto en relación con la identidad de la finca inscrita, no pudo hacerse al tiempo de la expedición de la referida certificación, porque, como se ha señalado, deriva de los datos identificativos que aparecen en un asiento practicado con posterioridad sobre la finca matriz. Al objeto de prevenir esta situación se pudo solicitar anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento de reanudación de tracto sucesivo (artículo 283 del Reglamento Hipotecario) y sin embargo no se realizó actuación alguna en este sentido (véase Resolución de 11 de julio de 2009).

4. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio sobre tal extremo corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. Si estas dudas no se expresaron al expedirse la certificación, no se puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que la finca objeto del expediente de dominio es distinta de la inscrita, cuyo tracto ha sido interrumpido (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013).

Es ésta precisamente la situación que ahora se plantea, en base, además, a un previo asiento que afecta a parte de la finca matriz, que no pudo figurar en la certificación y que, por lo tanto, tampoco pudo formar parte de los elementos probatorios a disposición del juez. Tras la oportuna consulta en la Sede Electrónica del Catastro, el registrador, entiende que, dada la distancia entre las parcelas catastrales con las que se dice corresponder cada parte de la finca, es imposible que la superficie identificada en el auto calificado pueda considerarse incluida como resto dentro del perímetro de la originaria finca registral objeto de la referida certificación. Cabe advertir igualmente, que la parcela 448 del polígono 11, sobre no ser colindante con las parcelas catastrales que integran la otra parte de la finca ya inscrita, tampoco linda por el Oeste con el indicado camino (...) que consta como lindero fijo en la descripción de la finca originaria.

5. Si bien cuando fue expedida la certificación registral aportada en el expediente de dominio, cabía la posibilidad de que la superficie correspondiente con la parcela catastral 448 del polígono 11 de Almorox pudiera ser considerada como formando parte de la finca registral de la que se certificaba, dados los datos descriptivos de los que disponía en ese momento el registrador, lo cierto es que la inscripción de fecha posterior practicada sobre parte de la finca matriz a resultas de otro expediente de dominio, tramitado por el mismo órgano judicial y que entiende que la misma se corresponde con las parcelas catastrales 378 y 379 del mismo polígono 11, sitúa la superficie resto de la misma, objeto del expediente de dominio cuya calificación se recurre, en un emplazamiento que necesariamente lleva al registrador a concluir lo contrario al corresponderse según el auto con la descripción resultante de la parcela catastral 448, que al no ser colindante es incompatible con la descripción obrante en el Registro respecto de la parte de la finca originaria sobre la que se pretende reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Es, por tanto, de los datos obrantes en el Registro, con posterioridad a la expedición de la certificación, de donde surge la convicción del registrador acerca de la falta de identidad entre la finca inscrita y la que se pudiera corresponder con la parcela catastral cuya descripción se ha tenido en cuenta en el expediente. Estas dudas, surgidas de asientos no tenidos en cuenta por el juez, lógicamente no han podido ser resueltas en el proceso tramitado.

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, 2 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.