

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2223** *Resolución de 30 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sant Mateu a inscribir una escritura pública de subsanación de otra de compraventa, por la que se rectifica la descripción de una finca con constancia de disminución de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. G. O. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Manuel Adán García, a inscribir una escritura pública de subsanación de otra de compraventa, por la que se rectifica la descripción de una finca con constancia de disminución de cabida.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alcalá de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, el día 11 de marzo de 2014, don J. B. E, como parte vendedora, y los cónyuges don J. G. O. y doña I. V. R., como parte compradora, otorgan escritura de subsanación de escritura de compraventa autorizada por el referido notario el día 27 de febrero de 2007, con el número 321 de protocolo, en virtud de la cual declaran incorrecta la descripción que de la finca objeto de venta se hizo en esta última escritura, la registral número 4.740 de Alcalá de Xivert, del Registro de la Propiedad de Sant Mateu, y proceden a actualizar dicha descripción.

En la citada escritura de compraventa se describe la finca objeto de la misma como «Hereditad en la partida Bassassa del término municipal de Alcalá de Xivert. Con una superficie de cuatro áreas sesenta y dos centiáreas (462 m<sup>2</sup>). Linda: Norte y Este, Camino; Sur y Oeste, R. C. En la actualidad, según nuevo catastro es parte de la parcela 378 del polígono 25».

En la escritura de subsanación se hace constar que dicha descripción era errónea, ya que no se tuvo en cuenta la alteración y modificación producida en el camino con que linda dicha finca. Y se añade que la finca en realidad es: «Hereditad en término municipal de Alcalá de Xivert, partida Bassassa, parte de la parcela 361 del polígono 25. Es una franja de terreno de unos 84 metros de largo y de anchura variable (siendo su anchura máxima de 2,35 metros) que se extiende desde el linde Este hasta el linde Oeste de la indicada parcela catastral, con una superficie total de ciento cincuenta y dos metros cuarenta y siete decímetros cuadrados (152,47 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, Camino (...); Sur, resto de la parcela 361 del polígono 25; Este, parcela 360 del polígono 25; y Oeste, confluencia de las parcelas 378 y 362 del polígono 25. Referencia catastral.—Es parte de la número 12004A025003610000UJ que corresponde la total parcela 361 del polígono 25 (...).» Se acompaña a la escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y un certificado expedido por un ingeniero técnico en Topografía, consistente en un proyecto pericial topográfico sobre la finca registral número 4.740 de Alcalá de Xivert, en el que se hace constar la coincidencia entre la antigua parcela 89 del polígono 120 del Avance Catastral y la parte de la actual parcela 361 del polígono 25, con reflejo de la nueva superficie, de ciento cincuenta y dos metros cuarenta y siete decímetros cuadrados (152,47 m<sup>2</sup>), y de los nuevos linderos.

##### II

La citada escritura de subsanación fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu el día 12 de septiembre de 2014 (asiento 527, tomo 65 del Libro Diario,

número de entrada 2926), y calificada negativamente el día 30 de septiembre de 2014, en los siguientes términos: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña G. O., J., el día 12/09/2014, bajo el asiento 527, del tomo 65 del Libro Diario y número de entrada 2926, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alcossebre-Alcalá de Xivert Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 184/2014 de su protocolo, de fecha 11/03/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se suspende la inscripción de la disminución de cabida, así como la incorporación del polígono y parcela, así como de su referencia catastral, por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. A la escritura de subsanación se incorpora un certificado expedido por un Ingeniero en geodesia, cuya titulación no acredita, que fija la conclusión de ser la finca registral 4.740 equivalente a la parcela 361 del polígono 25 de Alcalá de Xivert. No obstante, el certificado incurre en dos consideraciones que llevan a la conclusión de existir dudas sobre la identidad de la finca: - La primera es su afirmación de corresponder a la total parcela 361 del polígono 25, con una superficie de 153,47 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la certificación catastral refleja una superficie de 6.305 m<sup>2</sup>, distintos de los expresados anteriormente, y de los 462 m<sup>2</sup> que constan en el Registro. - La segunda es que basa todo el informe en la equivalencia entre la parcela citada y la parcela 89 del polígono 120 del Avance Catastral. No obstante, del Registro no resulta inscrita la finca registral 4.740 con ese polígono ni parcela en ninguna de sus inscripciones. Igualmente, debe acreditarse las razones para una disminución de cabida de tal magnitud como la que se pretende. Fundamentos de Derecho: Artículos 9.1 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51.1-4 de su Reglamento; 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; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de abril de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de noviembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 28 de febrero, 19 de marzo, 29 de junio, 27 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 25 de enero y 26 de noviembre de 2008 y 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria. La Resolución de 4 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado establece: «...3. En el presente expediente, se discute si mediante una certificación catastral descriptiva y gráfica puede hacerse constar la referencia catastral en la finca registral correspondiente existiendo las divergencias más arriba señaladas en cuanto a la naturaleza y descripción del inmueble. Es necesario tener en cuenta la regulación que le es de aplicación: El artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece '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 100 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'. El artículo 48 del mismo texto legal, redactado por el apartado once de la disposición final decimoctava de la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, en lo que resulta de aplicación al supuesto de hecho objeto del presente recurso, señala: 1. La constancia de la referencia catastral en los asientos del Registro de la Propiedad tiene por objeto, entre otros, posibilitar el trasvase de información entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario. 2. El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible, cuando exista correspondencia entre la referencia catastral y la identidad de la finca en los términos expresados en el artículo 45. 3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, se podrá reflejar registralmente la identificación catastral de las fincas como

operación específica, de acuerdo con lo legalmente previsto...'. Por último el artículo 53, de la Ley 13/1996 de 30 diciembre declarado en vigor por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo dispone: «Cinco. En todo caso, el titular registral podrá solicitar la constancia de la identificación catastral de la finca inscrita, como operación específica conforme a las siguientes reglas: 1.ª Si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie, que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título. Lo mismo procederá si, coincidiendo la descripción y situación, la diferencia de superficie es inferior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, o cuando habiendo diferencia en el nombre o número de la calle, se justifica debidamente la identidad. 2.ª Fuera de los casos previstos en la regla anterior, la consignación registral de la referencia catastral sólo podrá efectuarse mediante cualquiera de los procedimientos previstos para la inmatriculación de fincas'. 4. La referencia catastral de la finca, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones, sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. 5. En el caso de este expediente, las divergencias son tales que bien podríamos encontrarnos ante fincas diferentes. Así, difiere la naturaleza rústica, según el Registro, o urbana, según el Catastro, de la finca, que solo podrá determinarse mediante la correspondiente certificación del Ayuntamiento, como documento acreditativo de la calificación urbanística del terreno y, en su caso, del instrumento urbanístico que haya dado lugar al cambio de clasificación del suelo conforme a la legislación estatal y autonómica aplicable. Igualmente difiere la superficie cuya diferencia es superior al 10 por 100 de la reflejada en el Registro, y no coinciden la denominación, la situación y los linderos. Es evidente que el recurrente ha realizado todos los trámites precisos para la subsanación o rectificación de los datos catastrales de su finca, pero estos datos limitan sus efectos a la definición e incorporación de las parcelas al propio catastro; mientras que la determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales señalados anteriormente como ocurre en este caso, no podrá dar acceso al registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria a los que la misma legislación específica, antes transcrita, remite...». Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. «Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a treinta de septiembre del año dos mil catorce. El Registrador de la Propiedad».

## III

El día 11 de noviembre de 2014 causó entrada en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu escrito fechado el día 6 de noviembre de 2014 por cual, don J. G. O., interpuso recurso contra la anterior calificación en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «(...) En el caso que nos ocupa no existen divergencias que pudieran lugar a la circunstancia de encontrarnos ante fincas diferentes. Así, tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad consta la naturaleza rústica de la finca registral 4.740. En el título controvertido no se hace contar, contrariamente a lo manifestado en la calificación desfavorable, que la finca equivale a la parcela 361 del polígono 25 de Alcalá de Xivert, sino que en el mismo se dice textualmente que la referida finca es parte de la parcela 361 del polígono 25. Otro tanto sucede con la referencia catastral, haciéndose constar en el título que la misma es parte de la número 12004A25003610000UJ que corresponde la total parcela 361 del polígono 25. Por lo que se refiere a la diferencia de superficie existente entre la que figura

en el Catastro, la que figura en el Registro de la Propiedad y la consignada en el propio título, los motivos físicos a lo que obedece tal divergencia vienen plenamente acreditada en el informe topográfico elaborado por el Ingeniero en Geodesia y Cartografía D. C. L. G. (cuyo testimonio aparece incorporado en el título) y existe además plena coincidencia en cuanto a denominación, situación y linderos de la finca registrada y la que se describe en el título controvertido».

## IV

Mediante escrito, de fecha 13 de noviembre de 2014, el registrador de la Propiedad de Sant Mateu emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En dicho informe consta que, el día 12 de noviembre de 2014, se comunicó al notario autorizante el derecho que le asistía a presentar alegaciones conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y que, el mismo día, éste manifestó su voluntad de no presentar alegaciones.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 9.1, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 298 y 306 del Reglamento Hipotecario; 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; 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero de 1996, 16 de junio de 2003, 25 de mayo de 2005, 31 de enero, 29 de abril, 24 de junio y 10 de noviembre de 2006, 31 de enero, 31 de mayo y 21 de septiembre de 2007, 2 de junio y 26 de octubre de 2012, 28 y 30 de agosto y 2 de diciembre de 2013 y 3 de marzo, 31 de mayo y 24 de julio de 2014.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Mediante la escritura calificada se rectifica y complementa otra anterior de compraventa. Se da nueva descripción a la finca, se le atribuye distinto número de parcela y referencia catastral, se modifican linderos y se constata la existencia de una disminución de cabida. Se acompaña al efecto certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca y un certificado expedido por un ingeniero técnico en Topografía. De la escritura y del contenido del Registro, resultan una serie de circunstancias fácticas que deben tenerse en cuenta para la resolución de la cuestión planteada, como son:

a) La finca aparece inscrita con la siguiente descripción: «Herencia en la partida Bassassa del término municipal de Alcalá de Xivert. Con una superficie de cuatro áreas sesenta y dos centiáreas (462 m<sup>2</sup>). Linda: Norte y Este, Camino; Sur y Oeste, R. C. En la actualidad, según nuevo catastro es parte de la parcela 378 del polígono 25. Referencia catastral: 12004A025003780000UT».

b) La descripción que de la finca se hace en la escritura de rectificación es la siguiente: «Herencia en término municipal de Alcalá de Xivert, partida Bassassa, parte de la parcela 361 del polígono 25. Es una franja de terreno de unos 84 metros de largo y de anchura variable (siendo su anchura máxima de 2,35 metros) que se extiende desde el linde Este hasta el linde Oeste de la indicada parcela catastral, con una superficie total de ciento cincuenta y dos metros cuarenta y siete decímetros cuadrados (152,47 m<sup>2</sup>). Linda: Norte, Camino (...); Sur, resto de la parcela 361 del polígono 25; Este, parcela 360 del polígono 25; y Oeste, confluencia de las parcelas 378 y 362 del polígono 25. Referencia catastral.—Es parte de la número 12004A025003610000UJ que corresponde la total parcela 361 del polígono 25 (...).».

c) Esa menor superficie se acredita mediante la incorporación a la escritura de una certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a una finca de seis mil trescientos cinco metros cuadrados (6.305 m<sup>2</sup>) de superficie, y cuya titularidad catastral corresponde a E. B. V. (persona distinta del vendedor y comprador), dentro de la cual se afirma enclavada, como parte de la misma, la finca cuya rectificación de descripción ahora se pretende.

d) Asimismo se incorpora a la escritura un informe elaborado por el ingeniero en Geodesia y Cartografía, don C. L. G., cuya firma no aparece legitimada, en el que se hace constar la equivalencia entre la parcela 89 del polígono 120 del Avance Catastral y parte de la parcela 361 del polígono 25 del Catastro actual.

B) En la calificación impugnada el registrador entiende que el informe del técnico «incurre en dos consideraciones que llevan a la conclusión de existir dudas sobre la identidad de la finca: - La primera es su afirmación de corresponder a la total parcela 361 del polígono 25, con una superficie de 153,47 m<sup>2</sup>. Sin embargo, la certificación catastral refleja una superficie de 6.305 m<sup>2</sup>, distintos de los expresados anteriormente, y de los 462 m<sup>2</sup> que constan en el Registro. - La segunda es que basa todo el informe en la equivalencia entre la parcela citada y la parcela 89 del polígono 120 del Avance Catastral. No obstante, del Registro no resulta inscrita la finca registral 4.740 con ese polígono ni parcela en ninguna de sus inscripciones. Igualmente, debe acreditarse las razones para una disminución de cabida de tal magnitud como la que se pretende».

C) El recurrente alega que la finca cuya rectificación pretende no equivale a la totalidad de la parcela catastral atribuida, sino sólo a parte, y que los motivos físicos a los que obedece la divergencia de superficie han quedado justificados en el informe del técnico, existiendo identidad plena en cuanto a denominación, situación y linderos entre la finca registrada y la descrita en la escritura subsanatoria.

2. Respecto de las dudas sobre la identidad de la finca en relación con los excesos de cabida, es doctrina reiterada de esta Dirección General (Resoluciones de 3 de marzo y 24 de julio de 2014, entre las más recientes) que debe partirse de los siguientes elementos: 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; 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.

Por otra parte, en relación con las reducciones de superficie como ya entendió este Centro Directivo, entre otras, en las Resoluciones de 31 de enero de 1996 y 16 de junio de 2003, si bien es cierto que la legislación hipotecaria se preocupa sólo de los excesos de cabida, también lo es que la legislación más moderna, como la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se refiere a la rectificación de cabida y no sólo a los excesos. Y ello es así porque la disminución de la cabida debe también ser justificada por procedimientos análogos al exceso, pues, de lo contrario, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución medio para eludir las formas, y sus garantías, en la transmisión de porciones a los colindantes y, además, en ello puede haber riesgo para terceros (acreedores y legitimarios) y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

3. Sentado lo anterior, las circunstancias concurrentes en este caso conducen a la desestimación del recurso, por ser fundadas las dudas del registrador acerca de la identidad de la finca e insuficientes los certificados aportados por los interesados para proceder a la rectificación de la descripción de la finca inscrita.

En primer lugar, la disminución de cabida cuya constatación registral se pretende es casi de un sesenta y siete por ciento de la cabida inscrita, por lo que el certificado del técnico resulta improcedente para reflejarlo registralmente, pues de acuerdo con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario «(...) podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, 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». Con mayor motivo ha de rechazarse la inscripción en este caso, pues la reducción de cabida registral puede encubrir segregaciones o divisiones del terreno realizadas sin las pertinentes autorizaciones administrativas, con el consiguiente fraude a la legislación del suelo antes advertida. Además, para estos supuestos, en los que se pretende la inscripción de excesos o defectos de cabida tan desproporcionados con la superficie de la finca registral, como recuerdan las Resoluciones de 2 de junio y 26 de octubre de 2012, «existe el procedimiento del artículo 53.10ª de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, mediante acta notarial de presencia y notoriedad, o el expediente de dominio, que ofrecen una mayor seguridad en estos supuestos excepcionales atendiendo a la desproporción de la superficie. Así, la Resolución de 8 de abril de 2000 descartó la identidad de la finca por la desproporción existente entre la cabida inscrita y la que se pretendía reflejar en el Registro. La Resolución de 12 de julio de 2003 relacionó también las dudas de identidad con la gran desproporción del exceso de cabida. Las Resoluciones de 3 de enero, 18 de febrero y 20 de abril de 2005, 29 de abril de 2006, 3 de octubre de 2007, 16 de diciembre de 2008 y 16 de diciembre de 2010 excluyen la inscripción de excesos de cabida en los que existen elementos suficientes para dudar de la identidad de la finca, especialmente la notable discrepancia del exceso de cabida que se pretende, la gran envergadura del mismo o la gran diferencia respecto al Registro».

En segundo lugar, el ingeniero técnico basa su informe en la correspondencia entre la finca registral y una parcela y polígono del Avance Catastral. En concreto, de acuerdo con el Registro (inscripción realizada en 2007), la finca según nuevo catastro es parte de la parcela 378 del polígono 25 y tiene atribuida la referencia catastral: 12004A025003780000UT. Sin embargo, el certificado técnico concluye que dicha finca en realidad ahora es parte de la parcela 361 del polígono 25, siendo su referencia catastral 12004A025003610000UJ, y siendo esta finca la equivalente a la parcela 89 del polígono 120 del Avance Catastral, identificación esta última de la finca que no consta reflejada en asiento alguno del historial jurídico registral de la finca cuya rectificación de descripción se pretende. Por ello no puede ser admitido.

Tampoco la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada resulta suficiente para la registración pretendida pues, si bien el recurrente declara que la finca en cuestión es sólo parte de la finca catastral referida (contrariamente a lo que expone el registrador en su calificación), lo cierto es que no hay correspondencia entre la descripción dada a la finca en la escritura por los interesados y la reflejada en la referida certificación. En efecto, no hay coincidencia ni en cuanto a superficie (pues el certificado catastral contempla una finca con una superficie global muy superior a la descrita en la escritura, sin hacer distinción de subparcela alguna), ni en cuanto a titularidad (pues de acuerdo con el certificado, la titularidad de la finca en cuestión corresponde a don E. B. V., persona distinta al vendedor y comprador). A este respecto, se ha de tener en cuenta el ya referido artículo 298.3, párrafos primero y segundo, del Reglamento Hipotecario que exige, por un lado, que la finca se encuentre catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente, y por otro, no sólo la perfecta identificación de la finca sino también de su exceso (defecto en este caso) de cabida, pues sólo cumpliéndose con esta doble exigencia podrá conseguirse conforme al párrafo último de ese número 3 que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tal y como ha declarado este mismo Centro Directivo entre otras en la Resolución de 21 de septiembre de 2007. Además, el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece que sólo se entenderá que la referencia

catastral se corresponde con la identidad de la finca cuando: a) 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 (coincidencia que no se da en el presente caso), y b) cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento (mientras que en el presente expediente la diferencia de superficie supera con creces dicho límite).

Finalmente, no existe correspondencia entre los linderos que figuran en el asiento registral y en la certificación catastral, premisa básica para que pueda considerarse el defecto de cabida como la rectificación de un dato erróneo en el Registro de la Propiedad. Así, la nueva descripción implica la modificación de los linderos registrales, uno de ellos fijos, como es la existencia de una finca (distinta de la finca reducida) donde antes había un camino. No se siguen por tanto los criterios expuestos de forma reiterada por esta Dirección General cuando declara, entre otras, en las Resoluciones de 25 de mayo de 2005, o más recientemente en la de 24 de julio de 2014, 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 se estaría alterando la realidad física inscrita, lo cual es contrario conceptualmente a la figura del exceso (defecto en el presente caso), 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. En este punto hay que recordar que en el ordenamiento jurídico existen medios alternativos para inscribir rectificaciones de cabida que impliquen alteración de linderos fijos; en particular el acta notarial de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996 está dotada de modo expreso 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», 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 ahora recurrida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 30 de enero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.