

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11953 *Resolución de 15 de octubre 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para inmatriculación de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don F. J. M. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. R. C. y doña M. I. G. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para inmatriculación de exceso de cabida.

Hechos

I

En auto dictado el día 12 de enero de 2015 por el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Torrijos, en sede de expediente de dominio, exceso de cabida número 401/2011, se declaró que ha quedado probado que existe un exceso de cabida de 464,38 metros cuadrados que no está registrado, debiendo quedar inscrita la finca registral número 3.917 con su medición de superficie exacta y real de 1.464,38 metros cuadrados y no de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie que consta inscrita.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Escalona, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Escalona (Toledo) Calificación negativa asiento 435 Diario 102. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: expediente de dominio de exceso de cabida, testimonio de fecha 26/01/2015 del Juzgado de Primera Instancia número tres de Torrijos, expediente de dominio exceso de cabida 401/2011, en unión de: a) poder general para pleitos autorizado por el Notario don José-Antonio García de Cortázar Nebreda, el diecisiete de junio de dos mil nueve, protocolo 1910; b) Copia simple de la escritura autorizada por el Notario don José Antonio García de Cortázar Nebreda, el diecisiete de junio de dos mil nueve, protocolo 1911; c) Nota simple de la finca 4982 de fecha ocho de enero de dos mil nueve; d) Consulta descriptiva y gráfica de la parcela 88 de fecha siete de enero de dos mil nueve; e) Consulta descriptiva y gráfica de la parcela 87 de fecha siete de enero de dos mil nueve; f) Plano parcial de la urbanización (...), g) Cartografía catastral; h) Plano topográfico según memoria de enero de 2009; i) Certificado de la comunidad de propietarios de 31 de enero de 2009; j) Notificación de la comunidad de propietarios de fecha cinco de agosto de dos mil nueve; k) escrito de 30 de mayo de 2007 de don B. M. R. y F. G.; l) certificado del Registro de Escalona de la finca registral 3917 expedida el diez de junio de dos mil once; m) escrito dirigido a la Dirección General del Catastro con sello de entrada dieciocho de diciembre de dos mil nueve; todo ello presentado por M. S., F. J. el día 17/04/2015 a las 13:32, con el número de entrada 1272, asiento 435 del diario 102. Fundamentos de Derecho. I.—En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por: 1. La finca sobre la que se pretende el exceso de cabida, registral 3.917, parcela 87 de la Urbanización (...), ha sido segregada de la finca matriz 3.595 de Hormigos de la que proceden todas las demás fincas de la

urbanización y en concreto todas las colindantes a ella. Por tanto los 464,38 metros que se pretende que sean exceso de cabida, en realidad forman parte de la finca registral 3.595 de Hormigos, de la cual habrían de segregarse previa licencia municipal y agruparse con la finca 3.917. Para ello el procedimiento Judicial pertinente no es el expediente de exceso de cabida, sino la demanda dirigida contra el titular registral, a falta de acuerdo extrajudicial. Pero además, se advierte que ni siquiera consta que haya comparecido en el expediente de exceso de cabida ni que haya sido notificado el titular registral de la finca matriz, Cementos y Hormigones SA (Cehorsa). Todos estos son obstáculos que nacen del Registro e impiden la inscripción conforme al art. 100 RH. Así en la resolución de la Dirección General de los Registros de 1 de abril de 2.015 (BOE 04/05/2.015) que remite a las de 14 de noviembre de 2.002 y 14 de julio de 2.011. 2. Por otra parte, no procede el exceso de cabida porque la finca registral 3.917 está bien definida en cuanto a su superficie y linderos, que son de fácil localización. Coinciden con la parcela catastral correspondiente a la referencia 3883134UK7338S0001JT antes de la modificación que ahora el Catastro ha realizado. En el Registro la finca tiene mil metros cuadrados y en el Catastro tenía novecientos noventa metros cuadrados; en el Registro la finca lindaba con las parcelas 86 y 88 y en el Catastro también tenía estos linderos según el dibujo de la finca, pues aunque en certificación por linderos también comprende la parcela 89 se habitual en las certificaciones catastrales que se recoja también las fincas unidas por un vértice. De hecho, en el Registro la finca tiene nota marginal de incorporación a la cartografía registral practicada de conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros de 2 de marzo de 2.000. Esta nota marginal se puso con la declaración de obra nueva previa a la adquisición por quien ha solicitado exceso de cabida. La incorporación a base gráfica registral se hizo constar en nota a pie de título de esta escritura y se acompañó plano. En la posterior escritura de compra por quien ahora solicita el exceso de cabida el notario reseña como título la escritura de obra nueva mencionada, por lo que el adquirente debió conocer la nota marginal y el plano y por tanto la superficie de la finca y su situación. Pero además, aunque en esta escritura de compraventa se manifiesta “a efecto meramente informativo que según reciente medición la finca tiene 1.464,38 metros cuadrados”, sin embargo se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica que se ha reseñado más arriba de 990 metros cuadrados y de la que se aporta copia archivada en el legajo. Por mi parte, en nota a pie de título de esta escritura hice constar expresamente que la finca tiene en el Registro 1.000 metros cuadrados y acompañé plano. En consecuencia, no se entiende qué razones ha tenido el Catastro para modificar la superficie y perímetro de la finca. Salvo que la escritura de obra nueva y de compraventa con nota a pie de título de incorporación a base gráfica y plano que eran coincidentes con la parcela catastral en el modo en que ese momento estaba configurada no se le hayan presentado. No hay por tanto dudas acerca de la identidad de la finca sino que consta con claridad la perfecta identificación de la finca y sus linderos y superficie. 3. En realidad, el equívoco que subyace en este caso es muy fácil de apreciar. No está en una deficiente delimitación de la parcela 87 registral 3.947, sino en una mala posición de la finca que está en su lindero norte, parcela 88 registral 4.982. Si esta última finca se hubiera ubicado en el sitio que describe el Registro, ambas parcelas y fincas registrales hubieran quedado perfectamente encajadas, tanto en el Registro como en la realidad extrarregistral. Pero lo que ha ocurrido de hecho –como se sigue del examen de la cartografía registral y catastral– ha sido que esta parcela 88 registral 4.982 en lugar de ubicarse en línea con todas las de su hilera, como una vertical más, lindando con la parcela 87 finca 3.917 se ha ubicado en posición horizontal más al norte de lo que le correspondería, con un doble efecto: ocupa una porción de terreno al oeste que debiera separarla de la calle; en compensación deja un espacio al sur y por lo tanto no linda de hecho con la 87 como le correspondería. Es este último espacio de terreno el que ahora pretende ocupar el exceso de cabida. Así, el Registro y la realidad extrarregistral no coinciden. Porque el Registro afirma que las fincas 3.917 y 4.982 lindan entre sí en las descripciones de ambas fincas y de hecho no lindan. Pero eso no quiere decir que la finca 3.917 pueda invadir el terreno que media entre ambas, pues esta finca ha tenido siempre la misma descripción y superficie en el Registro desde su

segregación en 1.987, por tanto antes de que se segregase la finca 4.982 que como su misma numeración indica es posterior. Una descripción que como se ha dicho coincidió con la parcela catastral antes de su modificación. Lo que procede, por el contrario, es modificar la situación de hecho de la finca 4.982 para que se adecue a la descripción registral; o bien modificar la descripción en el Registro de esta finca con anuencia del titular de la finca matriz o en su defecto por resolución judicial, si así se acordase. De donde que el hecho de que se haya probado judicialmente que ahora tiene otra delimitación no conduce a practicar un exceso de cabida, sino en todo caso a considerar la existencia de una apropiación indebida. Ya sea porque se está ocupando una porción de terreno que corresponde a la finca matriz, ya sea, que es lo que resulta del Registro, porque se está invadiendo el terreno que registralmente corresponde a la 4.982, tal y como resulta de la confrontación de las descripciones registrales de esta finca y de la 3.917, que para que linden como así se señala en el Registro y tengan la superficie que registralmente tienen, han de estar ambas en posición vertical, una a continuación de otra, y no una en posición vertical y otra, y no dejando un espacio, en posición horizontal. Por tanto, no es que haya dudas en la identificación de la finca, sino la certeza de que la finca sobre la que se pretende el exceso de cabida está bien delimitada en el Registro y el exceso de cabida invade la finca colindante al norte, según la descripción del Registro. 4. Que en realidad no hay un exceso de cabida sino una incorporación de superficie que antes no correspondía a esta finca resulta del propio auto que por una parte en la descripción de la finca dice que linda con las parcelas 86 y 88 y por otra parte notifica como a colindantes a los propietarios de las parcelas 86, 88 y 89 (registral 4.983). Pero en el Registro la finca sobre la que se pretende el exceso de cabida nunca ha lindado con la parcela 89 y es precisamente en la porción de superficie que linda con la parcela 89 donde se establece el exceso de cabida según resulta de la medición técnica aportada. Así se sigue del antecedente de hecho segundo y de la parte dispositiva del auto, que por lo demás, aunque citan a tres propietarios de fincas colindantes mantiene la descripción de dos fincas colindantes y cuando menos sería necesario adaptar la descripción del Registro a la nueva descripción que añade un colindante, porque a falta de ello no cabe la nueva cabida. Se estima que este es un defecto de formalidad extrínseca del documento presentado (art. 100 RH). 5. Aunque el Registrador no puede entrar en la apreciación de la prueba practicada, sí que es razonable decir que al Magistrado no se le ha aportado toda la información planimétrica que hay sobre la finca, sino solo la que induce a resolver en el sentido en el que el Magistrado lo ha hecho. Así, se le han aportado –según los documentos complementarios que se han traído al Registro– planos antiguos sin autenticar de los que resulta que la parcela 87 tenía una mayor superficie y perímetro. También se le ha aportado la modificación catastral. Pero no se le han aportado otros planos que indican lo contrario como son los siguientes: a) Plano de la urbanización (...) con la numeración antigua, en el que se aprecia una mayor cabida de la parcela 320 y una menor cabida de la 319 que se corresponden con las parcelas 87 y 88 de la numeración moderna. b) Plano de la urbanización (...) con la numeración moderna en la que la mayor cabida de las parcela 87 y 88 está invertida, siendo la mayor cabida la de la 88. c) Plano de la base gráfica registral de la Ortofoto del Sigpac del año 2002, en la que se aprecia que la parcela 87 está separada por un camino de la 88. d) Plano de la base gráfica registral de la Ortofoto del PNOA del año 2006, en la que se aprecia un espacio intermedio entre las parcelas 87 y 88 que no corresponde a ninguna y que es el que ahora se quiere dar como mayor cabida a la 87. e) Plano de la base gráfica registral de la Ortofoto del PNOA del año 2012 en el que se aprecia esta misma separación entre las parcela 87 y 88. f) Ampliación de la Ortofoto del PNOA del año 2012 en el que aprecia con mayor nitidez esta separación. g) Dos planos en un mismo folio en los que se contrasta lo siguiente: En el de arriba como estaban en la realidad las parcelas 87 y 88 antes del exceso de cabida, y en el de abajo la descripción de las mismas según el Registro. h) Fotocopia de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca registral 3917 que se archivó en el legajo y que se aportó con la escritura de compraventa realizada por quién ahora solicita el exceso de cabida. i) Fotocopia de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca registral 4982 que se

aportó con la documentación que causó la inscripción 3.^a En el se aprecia la forma apaisada en lugar de la forma vertical que tenía que tener la finca. Si se confrontan los planos de estas dos últimas certificaciones catastrales se observa que entre ambos hay un espacio intermedio que es al que se refiere el exceso de cabida antiguos que indican que esa mayor superficie no correspondía a la parcela 87 sino a la 88 y no se le ha aportado la ortofoto de años anteriores que muestra como la parcela 87 no ocupaba esa mayor superficie que ahora se pretende, ni tampoco la ocupaba la 88, sino que mediaba entre ambas, aunque esto no era conforme a la descripción registral. Lo cual muestra que hay una superficie de terreno sobrante en relación con la descripción de las fincas registrales segregadas, que no pertenece a ninguna de ellas, sino a la matriz. Todo ello resulta de la consulta a la Oficina Virtual del Catastro de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 2011 (BOE de 28 de septiembre) y el programa informático de identificación gráfica de fincas en el Registro de la Propiedad, de conformidad con la Resolución de 4 de abril de 2013 (BOE 115, de 14 de mayo) y Resolución de 2 de octubre de 2014 (BOE de 30 de octubre). Todos estos planos son irrelevantes a efectos del Registro si la descripción de éste es clara y verificable. Pero no obstante se aportan a efectos de que se comprenda la calificación mediante la delimitación gráfica de las fincas. Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. La presente calificación negativa: (...) Escalona, siete de mayo del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Lillo, doña María López Mejía, quien extendió la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Lillo Visto por doña María López Mejía, Registradora de la Propiedad de Lillo, provincia de Toledo, el procedimiento registral iniciado como consecuencia de la comunicación de la presentación de recurso de calificación sustitutoria, de fecha veintiocho de Mayo de dos mil quince, con entrada en el Registro a mi cargo el día veintinueve de Mayo de dos mil quince, contra la calificación negativa realizada por el Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, de un testimonio del auto 4/2014, expediente de dominio, exceso de cabida 401/2011, del Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción número 3 de Torrijos, expedido el veintiséis de enero de dos mil quince, que causó el asiento de presentación número 435 del Diario 102 del Registro de la Propiedad de Escalona, y por el que se ordena la inscripción del exceso de cabida de 464,38 metros cuadrados de la finca 3.917 de Hormigos, en el ejercicio de calificación registral sobre la legalidad del documento presentado resultan los siguientes, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su Reglamento, para su ejecución, Acuerdo Confirmar en todos sus extremos la calificación negativa que del documento presentado fue realizada por el referido Registrador de la Propiedad, por los mismos hechos y fundamentos de derecho que en la misma nota de

calificación negativa se exponen (...) Esta documento ha sido firmado con firma electrónica recocida por María López Mejía, Registrador/a de Registro Propiedad de Lillo a día dieciocho de junio del año dos mil quince».

IV

Contra la anterior calificación, don F. J. M. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don R. R. C. y doña M. I. G. F., interpuso recurso mediante escrito de fecha 6 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Escalona el día 20 de julio de 2015, y en el que, resumidamente, después de relacionar los hechos, expone: Primero.—El Registrador no puede suspender la inscripción del exceso de cabida estimado mediante el auto, al tener reiteradamente establecida la Dirección General de los Registros y del Notariado que las dudas en la identidad de la finca pueden ser alegadas por el registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público, pero no en los supuestos de expediente de dominio en los que esta valoración le corresponde exclusivamente al Juez; Segundo.—El hecho de que sean distintos los linderos, configuración o naturaleza de la finca, no obsta para la inscripción del exceso de cabida, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca con su nueva descripción es la misma que figura inscrita y cuya verdadera superficie se declara. Es significativo que por parte del Catastro se estimó la alteración catastral, pero es más importante que los metros del exceso de cabida existentes entre la parcela 87 y 88 únicamente pueden pertenecer a una u otra parcela, no puede tratarse de parcela independiente al ser la unidad mínima reparcelable 1.000 metros cuadrados, ni pertenecer a la finca matriz, deben formar parte de las parcelas 87 y 88. La parcela 87 pertenece al instante del expediente y el titular de la parcela 88 debidamente citado no mostró oposición al expediente de dominio, en definitiva el exceso es a juicio del recurrente inscribible; Tercero.—En el caso que nos ocupa, la medición consta además acreditada en plano o medición técnica incorporada al expediente de dominio, así como certificación catastral y resolución judicial. La finca linda con dos calles, que son linderos fijos, y el resto de colindantes fueron debidamente notificados. Siendo evidente que la finca procede de segregación, no resulta tan evidente la afirmación de que el exceso pretendido se encuentre en la finca matriz, ya que es inviable una franja de terreno entre las parcelas 87 y 88, ese resto de terreno no tiene virtualidad conforme al plano parcelario, y Termina solicitando la revocación de la nota de calificación.

V

El registrador emitió su informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes 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; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 31 de agosto de 1987, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 27 de enero de 2004, 28 de abril y 25 de mayo de 2005, 7 de julio de 2006, 13 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 8 de enero y 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo y 1 de septiembre de 2011, 4 y 7 de febrero, 4 de julio y 26 de octubre de 2012, 14 de mayo, 28 de agosto y 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo, 13 de mayo, 24 de julio y 8 (2ª) y 17 de octubre de 2014 y 19 de febrero y 30 de marzo de 2015.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

En auto dictado el día 12 de enero de 2015 por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Torrijos, en sede de expediente de dominio, exceso de cabida número 401/2011, se declara que ha quedado probado que existe un exceso de cabida de 464,38 metros cuadrados que no está registrado, debiendo quedar inscrita la finca registral 3.917 con su medición de superficie exacta y real de 1464,38 metros cuadrados y no de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie que consta inscrita.

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Escalona, el registrador suspende la inscripción por distintos motivos: a) La finca sobre la que se pretende el exceso de cabida, registral 3.917, parcela 87, procede de segregación, por lo tanto los 464,38 metros que se pretende que sean exceso de cabida, en realidad forman parte de dicha matriz, de la cual habrían de segregarse previa licencia municipal y agruparse con la finca 3.917; b) La finca registral 3.917 está bien definida en el registro en cuanto a su superficie y linderos y coinciden con la parcela catastral correspondiente a la referencia 3883134UK7338S0001JT antes de la modificación que el Catastro ha realizado previa al expediente y además en el Registro la finca tiene nota marginal de incorporación a la cartografía registral, y c) El equívoco, a juicio del registrador, subyace no en una deficiente delimitación de la parcela 87 registral 3.947, sino en una mala posición de la finca que está en su lindero norte, parcela 88 registral 4.982; esta parcela en lugar de ubicarse en línea con todas las de su hilera, como una vertical más, lindando con la parcela 87 finca 3.917, se ha ubicado en posición horizontal más al norte de lo que le correspondería, con un doble efecto: ocupa una porción de terreno al oeste que debiera separarla de la calle; en compensación deja un espacio al sur y por lo tanto no linda de hecho con la 87 como le correspondería. Es este último espacio de terreno el que ahora pretende ocupar el exceso de cabida.

El recurrente por el contrario alega que las dudas en la identidad de la finca no pueden ser alegadas por el registrador en los supuestos de expediente de dominio en los que esta valoración le corresponde exclusivamente al juez y que el hecho de que sean distintos los linderos, configuración o naturaleza de la finca no obsta para la inscripción del exceso de cabida, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca con su nueva descripción es la misma que figura inscrita y cuya verdadera superficie se declara. Añade que se estimó la alteración catastral y que los metros del exceso de cabida existentes entre las parcelas 87 y 88 únicamente sólo pueden pertenecer a una u otra parcela. La parcela 87 pertenece al instante del expediente y el titular de la parcela 88 debidamente citado no mostró oposición al expediente de dominio.

2. La doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales.

No obstante, el principio constitucional de protección de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte del procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una actuación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Al propio tiempo, es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, le corresponde apreciar la identidad de la finca, también en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

3. Hay que recordar aquí, igualmente, que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») según el cual: 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 la 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 descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas acerca de 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 conducirse con suma cautela como así se deduce del propio apartado 3 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».

4. Se ha entendido también reiteradamente, por 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 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. 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 el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013).

5. En el supuesto de este expediente, la finca sobre la que se pretende la inmatriculación del exceso de cabida procede de segregación de una finca, registral 3.595, sobre la que a su vez se llevaron a cabo otras segregaciones entre ellas la de las fincas colindantes con aquélla. Conforme consta en el auto, entre la documentación aportada para acreditar el exceso destaca la documentación catastral e informe técnico. Según estos documentos, el dueño de la parcela 87 solicitó la modificación catastral con carácter coetáneo al desarrollo del procedimiento y obtuvo resolución favorable de 22 de marzo de 2011 de la Gerencia catastral de Castilla-La Mancha por la que se fijó la cabida catastral de la finca en 1.465 metros cuadrados, en vez de los 990 que tenía anteriormente en Catastro. La rectificación de cabida se produce según el interesado porque en el Catastro se recogió erróneamente la planimetría del plan parcial de la urbanización de forma que se continuó la línea de separación de las parcelas 87 y 88 que no coincide con el resto al ser parcelas irregulares. Al continuar la línea de separación de las parcelas precedentes la franja de terreno existente entre la línea trazada por el Catastro y el límite de la parcela 88 es la que comprende la superficie de la que deriva el error de medición. Según el recurrente esta franja sólo puede pertenecer a la cabida de la finca 87 u 88 y habiendo sido citado el titular de la finca 88 en el expediente de dominio sin que hubiese mostrado oposición, procede su inscripción.

Ahora bien, no cabe desconocer en este punto el historial registral de ambas fincas que será determinante para proceder a la coordinación del Registro con la realidad

extrarregistral, para lo cual, conforme se ha establecido anteriormente, será necesario que el registrador no albergue dudas sobre la identidad de la finca. El registrador en este caso argumenta que en la planimetría catastral se ha producido una mala posición de la parcela 88 registral 4.982 y que si esta última finca se hubiera ubicado en el sitio que describe el Registro, ambas parcelas y fincas registrales hubieran quedado perfectamente encajadas, tanto en el Registro como en la realidad extrarregistral. Pero no se trata de ubicar las fincas en una u otra posición sino en la que realmente ocupen físicamente, pues sólo de este modo la coordinación será no solo efectiva sino correspondiente con la realidad.

De la medición técnica y el plan parcial de la urbanización resulta la posición de ambas parcelas 87 y 88 que el Catastro ha reconocido como exactas y ha reflejado en su planimetría y estas mediciones además han servido de base para el pronunciamiento judicial de forma que todo parece indicar que la rectificación catastral operada corresponde con la posición real de las parcelas.

Queda pues determinar si puede rectificarse el registro mediante el auto resultante del expediente de dominio para inmatriculación del exceso o si, a pesar de lo expresado anteriormente, el registrador puede albergar dudas fundadas sobre la identidad de la finca que justifiquen su decisión de denegar la rectificación operada en expediente de dominio, siendo preciso acudir a otro instrumento jurídico que permita la deseable coordinación.

La parcela 87, finca registral 3.917 procede de segregación de la finca matriz registral 3.595, por lo que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada y de hecho ha tenido registralmente desde la inscripción de la segregación que la generó, una cabida de 1.000 metros cuadrados, que fue la superficie vendida al primer titular de la finca según su inscripción primera, correspondiéndole inicialmente con una cabida catastral de 990 metros cuadrados. Ahora según el auto tiene una superficie de 1464,38 metros cuadrados y catastralmente, después de la rectificación operada, de 1.465 metros cuadrados. La parcela 88, procedente igualmente de segregación de la 3.595, se inscribió con una superficie de 1.092 metros, pese a ello en el Catastro tenía una superficie inicial de 1.658 metros cuadrados. Actualmente tiene una superficie catastral de 1.202 metros cuadrados. En definitiva, en el momento en que se documentaron las segregaciones de las fincas 87 y 88 no se atribuyó en los respectivos títulos públicos a ninguna de ellas la superficie que ahora se dice forma parte de la parcela 87, pese a que en el Catastro dicha superficie se adjudicó a la parcela 88.

En consecuencia con lo anterior, no puede establecerse sin duda alguna que la franja que comprende dicho terreno correspondía a la parcela 87 y que el expediente repara el error de medición, entendido como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados, por el contrario, de los antecedentes del Registro y del propio historial catastral de las fincas puede inferirse que dicha superficie formaba parte de la matriz y que probablemente se produjo un error en la escritura de segregación, que fue el que a su vez originó la inicial configuración equivocada de las fincas en el Catastro y que será el que deba repararse con intervención del titular de la finca matriz.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.