

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**781** *Resolución de 4 de enero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mula a inscribir el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don A. A. M., en representación de don J. M. L. S., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mula, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir el testimonio de un auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Mula se tramitó expediente de dominio número 680/2010 para la registración de un exceso de cabida, en el que recayó auto de 14 de octubre de 2015 (completado y aclarado por medio de otros dos autos de fechas 3 de marzo y 27 de abril de 2016) en el que se declaró que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mula a nombre de don J. L. H. con el número 6.077 y con una superficie de 617.695 metros cuadrados, tiene un exceso de cabida de 1.591.600 metros, con lo que suma una superficie total de 2.209.295 metros cuadrados.

##### II

Testimonio de los referidos autos judiciales, al que se acompaña distinta documentación, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Mula el día 8 de junio de 2016. La registradora, tras recibir sendos informes de Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y del Ayuntamiento de Mula, a efectos de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Montes, suspendió la práctica de la inscripción en atención a los siguientes argumentos: «Hechos: 1.º Don A. A. M. ha presentado (...) testimonio de auto dictado por el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Mula, el día 09/12/2015, en procedimiento expediente de dominio de exceso de cabida número 680/2010. 2º Se acompaña los siguientes documentos: A.–testimonio expedido el día 3 de marzo de 2016 por la Letrado de la Administración de Justicia Doña S. N. T. de auto dictado el mismo día por D. Miguel Ángel Comesaña Álvarez que completa y rectifica el auto de fecha 14 de octubre de 2015, en los siguientes términos: a.–Se hace constar la descripción de la finca, descripción que coincide con la que consta en el Registro. b.–Se hace constar que se corresponde con las parcelas catastrales con las referencias 30029A027000030000PB, 30029A02800016000PP, 3002A029000020000PK –no habiendo sido localizada la parcela con esta última referencia, pudiendo tratarse de la parcela con referencia 30029A029000020000PK– y 30029A030000100000PP. c.–Que el titular catastral de las parcelas es el promotor del expediente y que se citó a los titulares de los predios colindantes. d.–Los datos personales de la persona que promueve el expediente. e.–Que el exceso de cabida es de 1.591.600 metros cuadrados. 3. En el Registro, dicha finca tiene una superficie de 61 hectáreas, 76 áreas y 95 centiáreas, por lo que tras el exceso resulta una cabida de 2.209.295 metros cuadrados. B.–Instancia suscrita por el presentante, ratificándose ante la funcionaria calificante, conteniendo una descripción actualizada de la finca, aportada el día 7 de julio de 2016. C.–.Testimonio expedido el día 27 de abril de 2016 de

auto dictado el mismo día por el Magistrado D. Miguel Ángel Comesaña Álvarez, del que resulta la notificación a los titulares catastrales de los predios colindantes. 3.º No se planteó la duda fundada acerca de la identidad de la finca por la funcionaria calificante que suscribe al expedir la certificación el día 23 de febrero de 2010 al no aportarse más que la instancia solicitando la certificación y la superficie pretendida, que no se corresponde con la declarada en el documento calificado, sin ninguna otra circunstancia descriptiva de la finca, que permitiese al funcionario calificante efectuar una búsqueda adecuada de las fincas y pronunciarse en todos sus extremos acerca del exceso de cabida; habiéndose expedido la certificación además conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado anterior a la resolución de 25 de noviembre de 2013. 4.º Efectuada la búsqueda correspondiente en el Registro, teniendo en cuenta los datos resultantes del Catastro, se observa lo siguiente: 1.–Se han localizado determinadas fincas colindantes que son terreno montuoso, por lo que se ha solicitada informe a la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y al Ayuntamiento de Mula, siendo ambos favorables en base a lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de Montes. En el informe de la Comunidad Autónoma se hace constar lo siguiente: “la finca no limita como monte público catalogado sujeto a la custodia de esta CARM, con lo que cual el informe interesa y que en fundamento al artículo 22 de la citada Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, procede emitir, es favorable a la inscripción presentada”. Del informe del Ayuntamiento de Mula, resulta lo siguiente: “Que consultados los archivos de este Ayuntamiento, no existen montes demaniales que lindan con la finca objeto de exceso de cabida que sean titularidad municipal, ni los que figuran a nombre de este Ayuntamiento se ven afectados por el exceso de cabida de referencia, informando favorablemente a dicho exceso”. En el informe de la Comunidad Autónoma, se expresa además lo siguiente: “Asimismo, debemos comunicarle que según ha informado la unidad técnica responsable de vías pecuarias en este mismo Centro Directivo, con la identificación facilitada, una vez ha sido contrastada con en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del municipio de Mula aprobado por Orden de 5 de septiembre de 1990 (‘BOE’ N° 217 de 25 de septiembre), y las capas de cartografía en el programa gv SIG, resulta: 1. Que la parcela 3 del polígono 27, la parcela 2 del Polígono 29 y la parcela 10 del Polígono 30, no lindan por ninguno de sus lados ni son atravesadas por vía pecuaria de las clasificadas en el citado municipio. 2. La parcela 16 del Polígono 28, linda por su lado oeste y está afectada por la vía pecuaria ‘(...)’, de anchura legal 20,89 m. En la actualidad este tramo de la vía pecuaria se encuentra sin deslindar, pero sin prejuzgar el deslinde que en su día se lleve a cabo, el lindero que se deberá tomar respecto de tal parcela será (lindero derecha) que une los puntos A y b y la línea (lindero izquierdo) que une los puntos C, D y E, cuyas coordenadas son las siguientes y cuya representación gráfica es la que obra en el ortofoto elaborado y adjunto a la presente como parte de la misma: (...)”. 2.–Se han localizado, entre otras, las siguientes fincas registrales: A.–La finca registral 5530 de Mula, inscrita a nombre de D. P. R. S., casado con M. N. T. M., con carácter presuntivamente ganancial, es un resto determinado –tras la segregación de la finca 19.889– consistente en una tierra secano a cereales y montuosa en su mayor parte, que es parte de la Hacienda llamada (...), situada en término de Mula, pago (...), que linda: norte, tierras de los herederos de Don J. H. y de Don F. T.; este y sur, más de Don P. R. S. y oeste, E. H. B. y herederos de Don J. H., tiene una cabida de 107 hectáreas, 45 áreas y 74 centiáreas. De dicha finca se segregó la finca 19.889, con la siguiente descripción inicial: una tierra secano a cereales y monte, parte de la Hacienda llamada (...), situada en Mula, pago (...), que linda: norte, resto de la finca matriz que se reservan los vendedores, herederos de F. T. y M. H. M.; este, las de G. P. A., herederos de J. R. M., D. M. I. y P. G. M.; sur, de G. D. G., J. S. G., P. G. M y río (...) y oeste, G. D. G., E. H. B., P. R. S., resto de la matriz y herederos de F. T. Su superficie era de 99 hectáreas, 54 áreas y 26 centiáreas. Tras la segregación de una porción que formó la finca 25.517 de Mula, hoy la finca 19.889 es un resto no determinado con la superficie de 87 hectáreas, 69 áreas y 76 centiáreas. Figura inscrito a nombre de D. P. R. S., casado con M. N. T. M., con carácter presuntivamente ganancial. La finca 25.517, segregada de la anterior, es una tierra secano a monte, situada en el término

municipal de esta ciudad, pago (...), que linda norte, tierras de C. P. B., este, camino (...), y al lado opuesto las de don M. H. M.; sur, dicho camino (...) y al lado opuesto resto de la finca matriz que se reservan los vendedores, y oeste dicho resto de la matriz. Su superficie es 11 hectáreas, 84 áreas y 50 centiáreas. Consta inscrita a nombre de don A. L. B., casado con doña M. C. P., con carácter presuntivamente ganancial. A nombre de don P. R. S., se han localizado determinadas parcelas catastrales que pudieran corresponderse con parte de las fincas registrales 5530 y 19889 (con una superficie entre ambas de 1.951.510 metros cuadrados, muy superior a la suma de la superficie de las parcelas localizadas, en concreto, la parcela 2 del polígono 30) que linda con una de las parcelas, la 10 del mismo polígono, a que se refiere el auto de subsanación (con una extensión de 557.630 metros cuadrados, la parcela 33 del polígono 29, que mide 10.846 metros cuadrados) que linda con la parcela 2 del mismo polígono, intermediado la parcela 9008, situadas al norte de la autovía. Teniendo en cuenta la situación de tales parcelas respecto de las parcelas que se hace constar en el auto que se corresponden con la finca objeto del expediente judicial, así como la diferencia respecto de la superficie registral de las fincas 5530 y 19889, aun teniendo en cuenta la posible expropiación de terrenos para la construcción de la autovía, parte de la superficie en que consiste el exceso de cabida pudiera comprenderse en el perímetro de estas fincas. B.—La finca 6077 de Mula se formó por segregación de la finca 2920 de Mula. La finca 2920 de Mula fue objeto de dos segregaciones, habiendo quedado sin superficie, la primera la de la finca 5537 que, antes de sufrir dos segregaciones que dieron lugar a las fincas 19109 y 19113, en cuya descripción inicial se observa que lindaba por el este y sur resto de la finca matriz, es decir, la actual finca 6077, que es la segunda porción segregada de la finca 2920. La finca 2920 se describió inicialmente del siguiente modo: Rústica, una tierra secano inculca, en parte labrada, con casa cortijo sin número de policía, nombrada (...), situada en el término de esta ciudad, partido (...), que linda al Norte, terrenos de labor de los herederos de don D. V. R., otras de los de doña E. R. de la Capellanía que posee don J. M. I. y de don J. M.; Este, más terrenos de M. M. y don J. M., en los sitios (...); Sur, otra inculca de don A. H. R., la de herederos de doña C. M. y hacienda del pago (...) perteneciente a los herederos del marqués (...), a sucesores de don M. C. B., a los de don J. M. E. P. y Oeste, camino (...) y trozo de labor de don R. C. y de los herederos de don A. C. y C. De la finca 2920 (actualmente sin superficie) se segregó la finca 5.537, con la siguiente descripción inicial: Rústica, una tierra secano inculca, nombrada (...), situada en el término de esta ciudad, partido (...), que linda: Norte, más tierras de don J. S. F.; Este y Sur, resto de la finca matriz de donde se segrega la que se describe, y Oeste, camino de (...). Tiene de superficie treinta y cinco hectáreas, dieciséis áreas y seis centiáreas, equivalentes a cincuenta y dos fanegas y cinco celemines. De la finca 5.537 se segregaron las fincas 19.109 y 19.113 —esta última enclavada en la 19.109—. La finca 19.109 se describe como rústica, una tierra secano pedregal inculca, en monte y vertientes, en este término, nombrada (...), que tiene de cabida diecisiete hectáreas, cincuenta y ocho áreas y linda: por el Norte, finca de M. S. G.; Sur, cabezo pedregal de herederos de don J. H. R.; Este, de E. S. G. y por el Oeste, propiedades de los herederos de don F. C. y de B. R. M. M., y otras de sucesores de P. R. Por este viento bordea y cruza en parte el camino o carretera llamada (...) y en parte, subterráneamente, el canal (...). Dentro de esta finca existe una parcela que tiene acceso al camino-carretera llamada (...), adjudicada a la heredera doña E. S. G. Esta finca consta inscrita a nombre de doña M. S. G. La finca 19.113 se describe como rústica, un trozo de tierra secano, erial inculca, en la cima del monte existente en la finca matriz, radicante en este término, partido (...), denominado (...), de caber veinte áreas, con acceso a camino-carretera (...), que todo linda con la finca de igual clase, adjudicada a doña M. S. G. Consta inscrita a nombre de doña E. S. G. Tras las dos segregaciones, el resto de la finca 5.537 se describe actualmente como rústica tierra secano de almendros (antes, de cabezo pedregal, estéril con sus vertientes), en este término, partido (...), que tiene de cabida diecisiete hectáreas y treinta y ocho áreas y seis centiáreas, y linda: Norte y en parte Este, finca de E. S. G., hoy F. R. G. y J. F. E.; Sur y en parte también por el Este, con terreno de herederos de don J. H. R., y por el Oeste, tierras de M. S. G. Aparece inscrita a nombre de don A. J. R. F. C. - Se ha localizado la finca 19.105

que se dividió en las fincas 19.107, 19.111, 19.117, 19.119, 19.121 y 19.123 de Mula. La finca 19.105 originaria, y en consecuencia, las fincas resultantes de su división, se encuentran al norte de las fincas 5.537, 19.109 y 19.113, segregadas de la finca 2.920 de Mula. La finca 19.105, actualmente no vigente, tenía la siguiente descripción: Rústica, una labor de tierra secano laboreado e inculto pedregal en parte, situada en este término, partido (...), conocida por (...), y en parte nombrada (...), que tiene de cabida ciento tres hectáreas, setenta y cuatro áreas y cincuenta y nueve centiáreas; dentro de cuya superficie se comprende la que ocupa una casa cortijo con sus corrales de ganado, que es de novecientos veinte metros cuadrados; y linda; norte, la de don B. A. M. M., de los sucesores de M. R. B. y las de P. R. B.; este, más de los sucesores de la doña M. R. B., la de don B. R. M. M., y de herederos de don J. H. R.; sur, tierras estériles de E. y M. S. G., y oeste, tierras de los herederos de don F. C. M. y de don B. R. M. M. Está atravesada por conducto subterráneo por el canal (...) y superficialmente por el camino (...) en parte, y el camino o carretera (...), que va desde la de (...), y por otros caminos particulares de la finca. La finca 19.107, con la siguiente descripción originaria: Rústica: una tierra secano laboreada y en parte inculta pedregal, en este término, partido (...), nombrada (...), que tiene de cabida veintiocho hectáreas, ochenta y nueve áreas, sesenta y nueve centiáreas, y linda: Norte, las de don B. R. M. M. A., de P. R. B. y de G. S. G., mediando en el límite con éste y en parte con el de don B. R. M. M., el canal (...); sur, cabezo estéril adjudicado a M. S. G.; este, de E. S. G.; y Oeste, la de sucesores de don F. C. Este trozo está cruzado subterráneamente por el canal (...), y en superficie por el camino-carretera (...). Se ha localizado en Catastro la parcela 19 del polígono 28, a nombre de doña M. S. G., situada en el lugar denominado "(...)", al norte del sitio denominado (...). De la finca 19.107 se segregó la finca 30.732, con la siguiente descripción: Rústica, una tierra secano con almendros, en el término de esta ciudad, partido (...), también conocido como (...), nombrado (...); que linda: norte, camino del Canal (...); este, tierras de F. R. G., en parte camino por medio, y otras de M. S. G.; sur, más tierras de M. S. G., y oeste, resto de la finca matriz que se reserva la vendedora doña M. S. G. Tiene de superficie ocho hectáreas, cincuenta y ocho áreas y diecinueve centiáreas. Consta inscrita a nombre de don J. A. S. S., casado con doña J. M. B. y de doña J. S. S., casada con don A. S. G. P., por mitad y pro indiviso, con carácter presuntivamente ganancial. La finca 19.107 es hoy un resto no determinado de 20 hectáreas, 31 áreas y 50 centiáreas. La finca 19.111, inscrita a nombre de don F. R. G., casado con J. F. E., con carácter presuntivamente ganancial, con la siguiente descripción: Rústica: un trozo de tierra secano y monte pedregal, en este término, partido (...), que tiene de cabida veinticinco hectáreas, veintinueve áreas y setenta centiáreas, y linda: Norte, trozo adjudicado a G. S. G., limitando la línea por donde discurre subterráneamente el canal (...), y tierras de don B. R. M. M.; este, las de don J. H. R.; sur, cabezo estéril adjudicado a E. S. G., hoy F. R. G.; y oeste, el trozo adjudicado a M. S. G.. Se ha localizado en Catastro la parcela 20 del polígono 28, a nombre de don F. R. G., en el lugar denominado "(...)", al norte del sitio denominado (...). La finca 19.117, a nombre de don G. S. G., cuyo resto, tras la segregación que se dirá, se describe como rústica, una tierra secano a cereales, situada en el término de esta ciudad, partido (...), parte de la labor denominada (...); que linda: Norte, fincas de doña A. G. M., don P. J. G. M., otra de don A. G. S., y la de don J. G. S. P.; este, finca de don P. S. M., la de don F. R. G. y finca segregada de la matriz de donde ésta es resto; sur, finca de don A. J. R. F. y don J. A. S. S., por medio de ambos, línea por la que discurre subterráneamente el Canal (...), y oeste, finca de don J. F. M. F. Tiene una superficie de diecinueve hectáreas, veintitrés áreas, ochenta centiáreas y sesenta y cuatro decímetros cuadrados. Se ha localizado la parcela 10 del polígono 27, a nombre de don G. S. G., en el paraje (...), al norte del camino del canal. De esta finca se segregó por el este la finca 32.642, a nombre de don G. S. G., con la siguiente descripción: Rústica.–Una tierra secano a cereales en el término de esta Ciudad, partido (...), parte de la labor denominada (...); que linda: Norte, camino (...), y al lado opuesto, resto de la finca matriz de donde ésta se segrega, y finca de don P. S. M.; Este, dicha finca de don P. S. M., camino y al lado opuesto de éste, la de A. G. S. y dicho resto, y Sur, y Oeste, el precitado resto de la finca matriz. Tiene de superficie seis

hectáreas, noventa y siete áreas, treinta y nueve centiáreas y treinta y seis decímetros cuadrados, dentro de cuya superficie se comprende la que ocupa una casa con su corral contiguo, cuya superficie conjunta es de cuatrocientos sesenta metros cuadrados, conteniendo además, un aljibe, y linda: por el Este, con la casa de A. S. G.; por el Norte, camino de servicio para ésta y la casa y corral de A. S. G., de seis metros de ancho; por el Oeste, el corral que se adjudica a don A. S. G. y Sur, terrenos de la finca que se describe. Se ha localizado la parcela 14 del polígono 27 a nombre de don G. S. G. La finca 19.119, a nombre de don A. S. G., con la siguiente descripción inicial: Rústica: un trozo de tierra secano laborable, en término de esta ciudad, partido (...), que tiene de cabida veintitrés hectáreas, veintiuna áreas y sesenta centiáreas, y linda: norte, la de don B. A. M. M., en parte, sucesores de doña M. R. B., y las de don B. R. M. M.; sur, finca de G. S. G.; y oeste, las aludidas tierras de sucesores de M. R. B. Está cruzada por el camino (...). De esta finca se segregó por el norte la finca 20.503, siendo la finca 19.119 un resto no determinado de superficie 3 hectáreas, 62 áreas y 47 centiáreas. La finca 20.503, a nombre de don J. G. S. P., se describe como Rústica, una tierra secano a cereales, situada en el término municipal de esta ciudad, partido (...), nombrada (...), que linda: norte, tierras de don B. A. M. M. y en parte sucesores de doña M. R. B.; Este, las de sucesores de doña M. R. B. y don B. R. M. M.; Sur, más de don G. S. G. y resto de la finca matriz de donde ésta se segrega que se reserva don A. S. G., y Oeste, dicho resto que se reserva don A. S. G. y otras de los sucesores de doña M. R. B. Tiene de superficie diecinueve hectáreas, cincuenta y nueve áreas y trece centiáreas. Está cruzada por el camino (...). La finca 19.121, a nombre de don A. S. G., descrita como: Urbana, una casa de campo con sus ejidos, en este término, partido (...), que ocupa una superficie de 480 metros cuadrados, de los que corresponden a la casa 200 metros y a los ejidos, 280 metros cuadrados, proyectados en dirección sur en la medida del frente de la misma, y linda: derecha entrando, este, camino particular de la finca y trozo adjudicado a G. S. G.; por la izquierda y por el sur, el mismo trozo de G. S., siendo por la izquierda, casa y por el sur, tierra de labor; y por la espalda, camino de servicio de seis metros de anchura, abierto en terrenos del trozo de G. S. G. La finca 19.123, a nombre de don J. G. S. P., descrita como rústica, corral para ganado en término de esta ciudad, partido (...), de 260 metros cuadrados de superficie, con ejidos en su confrontación sur, donde mide 15 metros, 20 centímetros lineales, ejidos que ocupan una superficie de 300 metros cuadrados, por lo que la superficie total del corral y ejidos es de 560 metros cuadrados. Todo linda: norte y oeste, camino de servicio de seis metros de anchura abierto en terrenos de G. S. G.; sur, terrenos de labor del mismo G. S., y este, corral existente en el mismo terreno de G. S. Teniendo en cuenta las descripciones de las fincas resultantes de la división de la finca 19.105, las porciones de terreno que integran las fincas 19.119 y la segregada de ésta, registral 20.503, la finca 19.117 y la segregada de ésta, registral 32.642 se sitúan al norte del camino del canal. Las fincas 19.107, 19.111 se sitúan al sur del camino (...). Al sur de las fincas resultantes de la división, se ubican las fincas 5.537, 19.109 y 19.113.

D.—Se ha localizado la finca registral 20.925 de Mula, inscrita a nombre de don C. P. B., casado con G. J. G. M., con carácter presuntivamente ganancial, con la siguiente descripción: Rústica, tierra secano a cereales, monte pinar y pastos, en término de esta ciudad, partido (...), con una casa y balsa, que linda: norte, porciones de la finca matriz adjudicadas a M. T. S., en parte camino por medio, tierras de J. P. E., D. M. F. y J. Z. Z., también camino por medio de este último; este, porción de M. T. S., mediando camino, y confrontación de dicho camino con la carretera de (...); sur, tierras pertenecientes al (...) de los herederos de don J. H. R. y P. R. S., hasta el sitio (...) y oeste, otras de J. P. E., D. M. F. y porción de la matriz adjudicada a M. T. S., rambla por medio. Tiene de superficie sesenta y dos hectáreas, noventa y ocho áreas y diecinueve centiáreas, de las que dieciocho hectáreas, y setenta y cuatro áreas son a cereales, y el resto de cuarenta y cuatro hectáreas, veinticuatro áreas y diecinueve centiáreas monte pinar y pastos.

E.—Se han localizado las fincas 2042, 20.925, 20.927 y 20.929, las tres últimas formadas por segregación de la primera. - Resto de la finca 2.042, inscrita a nombre de doña M. F. N., casada con don F. Z. L., con carácter presuntivamente ganancial, con la siguiente

descripción: rústica, una tierra secano a cereales, en término de ésta Ciudad, partido (...), nombrado de (...), que linda: Norte, Este y Oeste, tierras de J. P. E. y Sur, de J. T. Tiene de superficie tres hectáreas, treinta y cinco áreas y treinta y nueve centiáreas. - La finca 20.925 de Mula, inscrita a nombre de don C. P. B., casado con doña G. J. C. M., con la siguiente descripción: Tierra secano a cereales, monte pinar y pastos, en término de esta Ciudad, partido (...), con una casa y balsa, que linda: Norte, porciones de la finca matriz adjudicadas a M. T. S., en parte camino por medio, tierras de J. P. E., D. M. F. y J. Z. Z., también camino por medio de este último; Este, porción de M. T. S., mediando camino, y confrontación de dicho camino con la carretera (...); Sur, tierras pertenecientes al (...) de los herederos de don J. H. R. y P. R. S., hasta el sitio (...); y Oeste, otras de J. P. E., D. M. F. y porción de la matriz adjudicada a M. T. S., rambla por medio. Tiene de superficie sesenta y dos hectáreas, noventa y ocho áreas y diecinueve centiáreas, de las que dieciocho hectáreas y setenta y cuatro áreas son a cereales, y el resto de cuarenta y cuatro hectáreas, veinticuatro áreas y diecinueve centiáreas de monte pinar y pastos. - La finca 20.927 de Mula, inscrita a nombre de doña M. F. N., casada con F. Z. L., con carácter presuntivamente ganancial, con la siguiente descripción: rústica, una tierra secano a cereales, en término de esta Ciudad, partido (...), que linda: Norte, Este y Oeste, tierras de don J. P. E.; y Sur, porción adjudicada a F. T. S., hoy C. P. B. Tiene de superficie seis áreas, tres centiáreas y noventa decímetros cuadrados. - La finca 20.929 de Mula, inscrita a nombre de doña M. F. N., casada con don F. Z. L., con carácter presuntivamente ganancial, con la siguiente descripción: rústica, una tierra secano a cereales y erial a pastos, situada en término de esta Ciudad, partido (...), con casa cortijo y cimbra, sin número de policía, que linda: Norte, tierras de J. P. E., camino por medio y A. M. F. R., en parte camino (...) por medio; Este, de A. M. F., camino por medio, J. Z. Z. y porción adjudicada a F. T. S., hoy C. P. B., rambla por medio; Sur, porción adjudicada a dicho F. T. S., en parte camino por medio; y Oeste, de J. P. E. Tiene de superficie cincuenta y una hectáreas, cincuenta y siete áreas y cincuenta y cuatro centiáreas. De lo expuesto, resulta lo siguiente: a.-Teniendo en cuenta la situación de las fincas resultantes de la división de la finca 19.105 de Mula, denominada (...) que se sitúan al norte de las fincas 5.537, 19.109 y 19.113, estando ubicadas las fincas resultantes de la división, unas al norte y otras al sur del camino (...) (los linderos de la finca matriz 19.105) lindando por el sur con tierras estériles de M. y E. S. G. y en parte por el este con herederos de J. H. R. (y la situación de las fincas 5.537, 19.109 y 19.113-segregadas de la finca 2.920, al igual que la finca objeto del expediente) el exceso de cabida parece englobar estas tres fincas (que totalizan una superficie de 25 hectáreas, 16 áreas y 6 centiáreas). El exceso de cabida parece comprender la superficie de la finca 5.537, inscrita a nombre de don A. J. R. F., con una superficie de diecisiete hectáreas y treinta y ocho áreas y seis centiáreas teniendo en cuenta los linderos de esta finca, ya que al norte y en parte este de la finca se sitúa una finca de los vendedores, que son F. R. G. y su cónyuge doña J. F. E., que es la finca 19.111, situada en (...), que se corresponde en parte con la parcela 20 del polígono 28, al sur y en parte al este, con los herederos de don J. H. R., que es la finca 6.077 objeto del expediente de dominio y al oeste, con finca de doña M. S. G., que es la finca 19.109. El exceso parece también comprender la finca 19.109, nombrada (...), con una superficie de 17 hectáreas y 58 centiáreas, teniendo en cuenta que se formó por segregación de la finca 5.537, resultando de la descripción del resto de esta última finca que linda por el oeste con finca de M. S. G., que es la finca 19.109, así como la finca 19.113, con una superficie de 20 áreas, consistente en un trozo de tierra en la cima del monte denominado (...), enclavada en la anterior finca 19.109, y segregada también de la finca 5.537. b.-Teniendo en cuenta que la finca matriz 2920 de la que es objeto del expediente de dominio lindaba, en parte, por el sur con hacienda del pago (...) y que la parcela 10 del polígono 30 que se comprende en la finca 6.077 según el expediente de dominio, en realidad esta parcela no forma parte de la originaria finca registral 6.077 sino que parece tratarse de una superficie colindante adicional inscrita a nombre de don P. R. S. En concreto, se observa lo siguiente: Las fincas registrales 5530 y 19889, inscritas a nombre de don P. R. S. (con una superficie entre ambas de 1.951.510 metros cuadrados, muy superior a la suma de la superficie de las

parcelas localizadas, en concreto, la parcela 2 del polígono 30) que linda con una de las parcelas, la 10 del mismo polígono, a que se refiere el auto de subsanación (con una extensión de 557.630 metros cuadrados, la parcela 33 del polígono 29, que mide 10.846 metros cuadrados) que linda con la parcela 2 del mismo polígono, situadas ambas parcelas al norte de la autovía. Teniendo en cuenta la situación de tales parcelas respecto de las parcelas que se hace constar en el auto que se corresponden con la finca objeto del expediente judicial, así como la diferencia respecto de la superficie registral de las fincas 5530 y 19889, parte de la superficie en que consiste el exceso de cabida pudiera comprenderse en el perímetro de estas fincas. c.—Considerando la situación y linderos de la 2042 y de dos de las porciones segregadas de ésta, las registrales 20.927 y 20.925, lindando esta última por el sur con tierras pertenecientes al (...) de los herederos de don J. H. R. y P. R. S., el exceso en la finca 6.077 pudiera comprender parte de dichas fincas. Fundamentos de Derecho: 1. Porque resultando del informe de la Comunidad Autónoma que la parcela 16 del polígono 28 linda por el oeste y está afectada por una vía pecuaria, no ha sido tenida en cuenta en la descripción de la finca. 2. Porque lindando la finca por el oeste, en parte, con la vía pecuaria, según el citado informe y habiéndose practicado la notificación a los titulares catastrales de los predios colindantes de la finca objeto del expediente, no consta que haya sido citada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en su condición de titular de la vía pecuaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 201, regla 3ª de la Ley Hipotecaria. 3. Porque haciéndose constar en el informe de la Comunidad Autónoma que la parcela 16 del Polígono 28, linda por su lado oeste y está afectada por la vía pecuaria "...", y que en la actualidad este tramo de la vía pecuaria se encuentra sin deslindar, la posible invasión del dominio público de la vía pecuaria impide la práctica de la inscripción del exceso de cabida. Como señala la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo de 2016, las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad corresponde a la Comunidad Autónoma, como proclama el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, siendo obligación del registrador de la propiedad tratar de impedir el acceso al Registro de la Propiedad de excesos de cabida que puedan invadir el dominio público. Expresa la citada resolución la vigencia del principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial. 4. Porque teniendo en cuenta que la finca matriz 2920 de la que es objeto del expediente de dominio lindaba, en parte, por el sur con hacienda del pago (...) y que la parcela 10 del polígono 30 que se comprende en la finca 6.077 según el expediente de dominio está situada (...), que no es el lugar de situación de la finca registral, en realidad esta parcela no forma parte de la originaria finca registral 6.077 sino que se trata de una superficie colindante adicional, pudiendo tratarse de una porción de terreno no inmatriculada o de una porción de terreno inscrita a nombre de don P. R. S. Y ello, en base a lo siguiente: Las fincas registrales 5530 y 19889 aparecen inscritas a nombre de don P. R. S. (con una superficie entre ambas de 1.951.510 metros cuadrados, muy superior a la suma de la superficie de las parcelas localizadas, en concreto, la parcela 2 del polígono 30) que linda con una de las parcelas a que se refiere el auto de subsanación, la parcela 10 del polígono 30 (con una extensión de 557.630 metros cuadrados, y lindando con la parcela 2, la parcela 33 del polígono 29, que mide 10.846 metros cuadrados) situadas ambas parcelas al norte de la autovía. Teniendo en cuenta la situación de tales parcelas respecto de las parcelas que se hace constar en el auto que se corresponden con la finca objeto del expediente judicial, así como la diferencia respecto de la superficie registral de las fincas 5530 y 19889, parte de la superficie en que consiste el exceso de cabida pudiera estar comprendida en el perímetro de estas fincas. No obstante, lo que resulta de la descripción registral de la finca en cuanto al lugar de situación, de la documentación calificada y de la situación catastral es que no abarcando la finca

registral 6.077 de Mula, objeto del expediente de dominio, superficie alguna, según el Registro, en el pago (...), sino lindante por el sur con éste, la parcela 10 del polígono 30 con la que se identifica en el expediente judicial parte de la registral 6.077, no se comprende en el perímetro de esta finca. Se observa además que con la parcela 10 del polígono 30 linda la parcela 1 del mismo polígono, a nombre de don C. P. B., con una superficie de 199.512 metros cuadrados, persona a cuyo nombre figura inscrita la finca 20.925 de Mula, con una superficie de 629.819 metros cuadrados, por lo que la parcela 10 del polígono 30 u otra parte de las parcelas catastrales que se atribuyen a la finca objeto del expediente pudieran estar comprendida en la finca registral 20.925, teniendo en cuenta además la colindancia que resulta de esta finca con la registral 6.077, teniendo en cuenta los linderos originarios de la finca matriz, registral 2.920 de Mula. 5.—Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca con las registrales 5530, 19889 y 20.925 de Mula (aludidas en el número 1 de los Fundamentos de Derecho), con las fincas 5527, 19109 y 19113 de Mula y con las fincas 2.042, 20.927 y 20.925 de Mula, ya que tras haber efectuado una búsqueda exhaustiva, tiene sentido la duda, rayana en la certeza, tanto por lo expuesto en los precedentes hechos como por la magnitud del exceso que se declara de 1.591.600 metros cuadrados, lo que supone un porcentaje de un 257,67% respecto de la cabida inscrita, con lo que tal duda, rayana en la certeza, hay que referirla, dada la diversificación de la propiedad en el lugar de situación de la finca, a diversas fincas y no sólo porque pueda comprenderse en el exceso todo o parte de las fincas expresadas sino también otras fincas no inmatriculadas. Ello no supone que exista duda acerca de que la propiedad de la finca, con la superficie declarada en el auto, corresponda al promotor del expediente, sino que la duda va referida a la identidad de la finca tal como resulta del auto y la finca registral, de manera que el exceso de cabida puede aparecer referido a alguna porción de terreno no inmatriculada o a todo o parte de fincas ya inmatriculadas que pueden haber sido transmitidas al promotor del expediente o a los anteriores titulares de la finca 6.077. El expediente de dominio para hacer constar el exceso de cabida está dirigido simplemente a declarar probado que la cabida real de una finca ya inscrita en su totalidad (constando en el Registro los lindes reales de la finca, pero con una cabida menor) no coincide con la medida superficial que refleja la descripción registral. Los casos de exceso de cabida no suponen una inmatriculación de superficie no inscrita, ya que ésta figura en el Registro, aunque esté mal expresado en el asiento, lo que existe es una rectificación de una medida superficial (Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1998). En consecuencia, no es el procedimiento dirigido a la inmatriculación de una gran parte de la finca, y ello aun cuando pueda existir una falta de oposición por parte de los colindantes afectados o una conformidad que no supone necesariamente la inexistencia de la inmatriculación. El exceso de cabida supone la rectificación de la cabida que el Registro atribuye a una finca inmatriculada con subsistencia de su identidad, no una alteración de la realidad física a que se refiere el folio registral, de manera que exista una alteración en el perímetro de la finca. El efecto fundamental del expediente de dominio para la inscripción de los excesos de cabida es el de permitir la rectificación de la cabida de la finca según el asiento registral, de tal manera que no puede hablarse ni de inscripción ni de inmatriculación de una superficie no inscrita, pues la superficie figura en el Registro aunque mal expresada en el asiento. Es decir, lo que hay es una rectificación de la extensión consignada en los asientos registrales, por lo que la finca no crece ni mengua, sino que lo que aumenta es la medida superficial, como cifra, reflejada en los libros del Registro, por lo que el expediente no puede llevar consigo la alteración. Como razona la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1948, ello supone que las fincas objeto del expediente están determinadas por su naturaleza y el enclavamiento geográfico que marcan sus linderos y, en consecuencia, que el exceso o defecto de cabida no significa la configuración de una finca nueva, sino la rectificación numérica de la cabida comprendida dentro de esos linderos. Cuando se trata de registrar excesos de cabida de fincas ya inscritas, pueden surgir al funcionario calificador dudas en cuanto a si la finca cuyo exceso de cabida se quiere registrar, pudiera corresponderse con parte de otra ya inscrita, circunstancia esta que el legislador, con la finalidad de evitar la

nada favorable situación de doble inmatriculación, atribuye al registrador la posibilidad de rechazar la inscripción del exceso de cabida alegando dudas fundadas de identidad (artículos 298-3, 298-5, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario). Como ya declaró la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de noviembre de 1988, doctrina reiterada posteriormente (así, Resoluciones de 2 de febrero de 2000, 8 de abril de 2000, entre otras), sólo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, toda pretensión de modificar la cabida registral de una finca no encubre otra cosa que el intento de aplicar al folio de ésta una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, no siendo el cauce apropiado para lograr tal resultado la constatación de un exceso de cabida. En los casos en que el exceso de cabida se tramita judicialmente, a través de un expediente de dominio, la DGRN ha venido reiterando tradicionalmente que en tales casos el registrador no puede plantear las dudas en su calificación, al tratarse de un juicio que corresponde al Juez, por ser éste quien, dentro del procedimiento, goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo (por todas, Resoluciones de 10-5-2002, 7-7-2006 y 4-5-2011). Sin embargo, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 25 de noviembre de 2013 parece haber matizado algo su doctrina, admitiendo casos en que el registrador si puede entrar a calificar este extremo, y en el mismo sentido se ha pronunciado la Sentencia de 7 de abril de 2014 del juzgado de Primera Instancia nº 4 de Oviedo. Considera esta sentencia que el registrador puede plantear las dudas de la identidad en su calificación en los casos en que ya las hubiera expresado al expedir la certificación (en cuyo caso es preciso que el auto judicial desvirtúe las mismas o aclare la inexistencia de doble inmatriculación). También considera la citada sentencia, que puede plantear las dudas el registrador, aunque no lo hubiera hecho al expedir la certificación, “cuando el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar al folio de ésta última una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional”, en cuyo caso “debe primer la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad”. Acerca de la posibilidad del registrador de plantear dudas sobre la identidad de la finca, la Resolución de este Centro Directivo de 27 de marzo de 2014, en un supuesto de expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida, se pronunció en los siguientes términos: “(...) en cuanto a las dudas del registrador sobre la identidad de la finca respecto del exceso de cabida declarado en el expediente de dominio, (...) debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el ‘Vistos’) de que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y d) que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro

Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que 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. En efecto, 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. 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 esta cuestión de hecho, 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 no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el Juez. En el marco del expediente de dominio el registrador sólo 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, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, 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 artículo 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 (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013). En mismo sentido, se pronuncia la resolución del Centro Directivo de 25 de noviembre de 2013. En virtud de lo expuesto acuerdo con fecha veintiocho de julio de dos mil dieciséis suspender la inscripción por los defectos subsanables señalados bajo los números 1, 2, 3, 4 y 5 de los Fundamentos de Derecho y sus correlativos Hechos. Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación. Contra esta calificación (...) Mula, a veintiocho de julio del año dos mil dieciséis. La registradora. Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón".»

## III

El presentante del documento solicitó, con arreglo a lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, calificación sustitutoria, habiendo correspondido dicha calificación conforme al cuadro de sustituciones a don Jorge López Fernández, registrador de la propiedad de Lorca número 3, quien confirmó, el día 7 de septiembre de 2016, la calificación inicial en todos sus extremos.

## IV

Contra la calificación sustituida, don A. A. M., en representación de don J. M. L. S., interpuso recurso ante esta Dirección General, atendiendo a las siguientes alegaciones: «Previa.–Del procedimiento origen de los documentos objeto de calificación y causas de emisión de la calificación negativa recurrida.–Como se ha anticipado, la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad de Mula (en adelante, denominada “la calificación recurrida”) tiene por objeto la calificación del Auto de fecha 14 de octubre de 2015 dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Muña en el Expediente de Dominio nº 680/2010 (complementado por los Autos de 3 de marzo y 27 de abril de 2016) en virtud del cual, tras los trámites oportunos, se declaró acreditado el exceso de cabida de la finca registral nº 6.077 del Registro de la Propiedad de Mula (en adelante, denominada “la finca”) y se declaró que la superficie correcta de dicha finca registral era de 2.209.295 m<sup>2</sup>. Pues bien, siendo éstos los documentos objeto de calificación que dieron lugar al asiento de presentación nº 315 del Libro Diario nº 124 del Registro de la Propiedad de Mula, la registradora titular procedió a realizar distintas búsquedas en el Catastro actual así como en el propio Registro y, como consecuencia de ello, al parecer solicitó informes a la Comunidad Autónoma de Murcia así como al Ayuntamiento de Mula a fin de que informaran sobre su posible titularidad de fincas colindantes que son terreno montañoso, según manifiesta en la nota de calificación. Sin embargo, no se ha dado traslado a esta parte de dichos informes desconociendo el contenido de los mismos. En cualquier caso, como consecuencia de los informes de ambas entidades así como de la propia búsqueda en el Registro de la Propiedad de Mula y también en el Catastro, la registradora deniega la inscripción solicitada del exceso de cabida básicamente por los siguientes motivos: 1. Porque no se habría tenido en cuenta en la descripción de la finca la posible existencia de una vía pecuaria. 2. Porque no habría sido notificada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia como colindante en su condición de titular de la vía pecuaria. 3. Porque con la inscripción del exceso de cabida declarado en el procedimiento judicial se podría ver afectado al dominio público. 4. Por considerar que con la inscripción del exceso de cabida solicitado podría verse afectada la superficie de fincas colindantes así como parcelas no inmatriculadas, sospecha que basa en dudas pero sin manifestar la certeza de la posible afección. Así pues, a la vista de dichos motivos, como analizamos a continuación, entendemos que la calificación recurrida excede del ámbito de competencia de la registradora calificante para la calificación de documentos judiciales, ya que en última instancia ha obviado el procedimiento judicial previo en el que, bajo el control judicial, se practicó la prueba necesaria para declarar el exceso de cabida de la finca nº 6.077 del Registro de la Propiedad de Mula con todas las garantías y requisitos previstos en la propia Ley Hipotecaria, para iniciar la registradora calificante en su lugar un nuevo procedimiento en el que analizar de nuevo la procedencia o no del exceso de cabida. Primera. Del limitado ámbito de revisión del Registro de la Propiedad para la calificación de documentos judiciales. De la imposibilidad de enjuiciar ahora la posible afección de otras fincas. Como hemos anticipado, para la calificación del Auto de fecha 14 de octubre de 2015 dictado en el expediente de dominio, la registradora calificante ha entrado a valorar de nuevo distintos extremos que suponen volver a enjuiciar si procede o no la inscripción del exceso de cabida que ha sido acordado tras la tramitación del procedimiento judicial, volviendo a valorar cuestiones que ya han sido enjuiciadas o que no han sido opuestas por los propios colindante a pesar de estar debidamente notificados e introduciendo además otras cuestiones que claramente exceden del procedimiento para la

inscripción. Dicha actuación supone una clara infracción de lo dispuesto en el art. 100 del Reglamento Hipotecario ya que, siendo objeto de calificación una resolución judicial, el ámbito de control del registrador se limita a los elementos esenciales de la resolución, como son la competencia del órgano, la congruencia del mandato o las formalidades extrínsecas del documento, pero no juzgar de nuevo lo que va fue objeto del procedimiento. En concreto, establece el referido precepto que: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”. Por ello, la doctrina reiterada de esta Dirección ha establecido que la regla general es que corresponde al juez dentro del procedimiento examinar las pruebas practicadas conducentes a determinar el exceso de cabida y valorar la procedencia o no de su inscripción. Por lo que, habiéndose seguido un procedimiento con todas las garantías exigidas, entre ellas la notificación a todos los colindantes, en el que se ha concluido la procedencia de la inscripción del exceso de cabida, dicha prueba no puede volver a valorarse para proceder a la inscripción del Auto judicial que así lo ordena. Así lo declaran entre otras, la Resolución de la DGRN de 13 de mayo de 2014, posterior a la citada por la registradora calificante en la calificación recurrida, que al respecto reitera la referida Doctrina estableciendo que: “2. 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 mismo sentido podemos señalar la Resolución de la DGRN de 28 de abril de 2005 que estimando el recurso interpuesto por el solicitante, ordena la inscripción al considerar que debe inscribirse la mayor cabida, que ya ha sido valorada por el juez: “3 (sic). El recurso ha de ser estimado. Resulta del testimonio del Auto que se ha citado a todos los colindantes, ninguno de los cuales ha comparecido. Por ello, a la afirmación del juez de que está acreditada la mayor cabida no puede oponerse, como hace la registradora, dudas sobre la identidad de la finca, cuestión cuyo juicio depende exclusivamente del juez, y así lo entiende el Reglamento hipotecario que estima tal objeción aplicable en exclusiva a la inscripción de excesos de cabida mediante título público, que es el que regula su artículo 298”. Así pues, en atención a dicha Doctrina, la regla general es que debe procederse a la inscripción ordenada en el documento judicial. Por ello, si bien es cierto que, como alega la registradora calificante, existen algunos supuestos que se recogen en las resoluciones que cita en los que excepcionalmente puede denegarse la inscripción, no obstante, se trata de supuestos que no concurren en este caso: 1. Que se hubieran expuesto dudas al momento de expedir la Certificación para el inicio del expediente judicial y que dichas dudas no hayan sido resueltas y justificadas en el Auto que puso fin al mismo. 2. Puede plantear las dudas para la inscripción si el Registrador que emitió la certificación es distinto al encargado de la calificación. 3. En todo caso, cuando se tenga la absoluta certeza de que el exceso que se pretenda inscribir no se corresponde con la realidad física, es decir sobre la identidad de la finca, sin que sean suficientes meras dudas. En este sentido, podemos citar la Resolución de la DGRN de 25 de noviembre de 2013 que se cita en la propia calificación recurrida y que al respecto establece que, sólo si expuestas las dudas al

expedir la certificación para el expediente judicial (cosa que no ocurrió en el presente supuesto), el Auto que pone fin al mismo no despeja dichas dudas o aquellos casos en que se tenga la absoluta certeza de la falta de identidad se puede denegar la inscripción. Así lo dispone claramente en su Fundamento de Derecho Sexto: “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), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraría supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicarla inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013). En el presente caso estas excepciones no concurren, pues ni se justifica la extemporánea expresión de las dudas sobre la identidad de la finca en base a la no vinculación de la actuación certificadora previa de un registrador distinto, ni la calificación se basa en la certeza de la falta de identidad de la finca, 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”. A la vista de lo anterior, debemos destacar que como se reconoce en el Hecho 3º de la Calificación recurrida, en el presente supuesto no se manifestó duda alguna al momento de expedir la certificación registral necesaria para el inicio del expediente de exceso de cabida, en fecha 23 de febrero de 2010. Ello lo justifica la registradora calificante en que con la solicitud no se aportó más que la instancia solicitando la certificación y la superficie pretendida. En concreto, en la calificación recurrida se declara que: “3º. No se planteó la duda fundada acerca de la identidad de la finca por la funcionaría calificante que suscribe al expedirla certificación el día 23 de febrero de 2010 al no aportarse más que la instancia solicitando la certificación y la superficie pretendida, que no se corresponde con la declarada en el documento calificado, sin ninguna otra circunstancia descriptiva de la finca, que permitiese al funcionario calificante efectuara una búsqueda adecuada de las fincas y pronunciarse en todos su extremos acerca del exceso de cabida; habiéndose expedido la certificación además conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado anterior a la resolución de 25 de noviembre de 2013”. Sin embargo, no puede ampararse la ausencia de dudas al momento de expedir la certificación en que no se dio más descripción y que sólo se señaló la superficie que, además, era otra distinta. Ello, porque de la mera revisión de los documentos que son objeto de la calificación recurrida se podrá comprobar que en el procedimiento judicial no se facilita una descripción de la finca distinta a la que constaba en el Registro por lo que ya entonces pudo realizar las mismas averiguaciones que ha realizado ahora al momento de calificar así como manifestar las dudas que ahora se plantea para la inscripción a fin de que en el procedimiento judicial se hubiera podido practicar las pruebas necesarias para despejar dichas dudas con el control judicial oportuno. En este sentido, por ejemplo, véase que en la propia solicitud de la certificación se hizo constar que se trataba de una finca montañosa, es decir, ya se pudo plantear si las fincas colindantes eran monte y en su día remitir las comunicaciones que ahora ha enviado a la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento de Mula para que se manifestaran al respecto. Todo ello, en correspondencia con la propia previsión de la norma al establecer como un requisito de procedibilidad la aportación de la referida certificación registral y ello con la finalidad de evitar que, como ocurre en el presente caso, tras más de 8 años de

duración del procedimiento judicial se vuelva a iniciar un segundo procedimiento en el que se diluciden cuestiones que además en muchos casos ya han sido resueltas, y además con la limitada esfera de actuación del solicitante para poder acreditar o justificar dichas cuestiones en esta sede registral y sin audiencia de los colindantes, que no pueden comparecer para manifestar que no se invaden sus propiedades, como sí pudieron hacer en el procedimiento judicial. Por último, también se hizo constar en la solicitud de la certificación la superficie cuya rectificación se iba a solicitar, a fin de que registralmente apareciera una superficie de 2.240.485m<sup>2</sup>, siendo la finalmente declarada en el procedimiento judicial incluso inferior, en concreto, 2.209.295 m<sup>2</sup>. Siendo ésta inferior, no se pueden entender las justificaciones de la registradora. Además, apenas existe una diferencia de 31.190 m<sup>2</sup>, que representa solo el 1,4% de la superficie total. Es decir, la diferencia de superficie final con la solicitada tampoco puede ser óbice para justificar por qué al momento de expedir la certificación no surgieron las dudas que ahora se plantean, pues siendo la diferencia irrelevante ya pudo parecer entonces un aumento considerable que debió poner de manifiesto en aquel momento para que pudiera ser tenido en consideración en el propio procedimiento judicial y no en este momento, en el que esta parte queda indefensa. Para mayor facilidad de esta Dirección, se acompaña como Documento nº 8 copia de la solicitud de la certificación para el inicio del Expediente así como la propia certificación expedida por la titular del Registro de la Propiedad de Mula. Así pues, no hay ningún elemento nuevo que pudiera justificar la aparición de las dudas que justo ahora se plantean por la registradora calificante y que al momento de expedir la certificación registral no se expusieron por lo que no concurre la causa necesaria para poder denegar la inscripción solicitada. Además, tampoco nos encontramos en el segundo supuesto excepcional previsto por la doctrina para poder plantear dudas a una inscripción ordenada judicialmente ya que la registradora calificante y la que emitió la certificación necesaria para la solicitud del expediente de dominio eran la misma, D<sup>a</sup> María del Carmen García-Villalba Guillamón, como se podrá comprobar en el Expediente que deberá ser remitido a esta Dirección para la resolución del recurso. Por lo tanto, como hemos anticipado, al no poner de manifiesto al momento de expedir la certificación la existencia de dudas para denegar la inscripción y siendo la misma registradora, sólo podría denegarse la inscripción por el tercer supuesto previsto excepcionalmente, es decir no sólo se tengan meras dudas sino que se corresponde con la finca va inscrita. Es decir, no basta con tener dudas de que el exceso pudiera coincidir con otras fincas sino que debe tenerse la convicción y seguridad de que no se trata de la finca objeto del expediente. En este sentido, podemos citar la Resolución de la DGRN de 17 de octubre de 2014 que al igual que la Resolución de esta Dirección de 27 de marzo de 2014 que también es citada por la registradora calificante, resume la referida doctrina en los siguientes términos: “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 va 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). En el mismo sentido, la reciente Resolución de la DGRN de fecha 9 de octubre de 2015 que igualmente recuerda que corresponde al Juez la valoración y sólo podrá ser cuestionado cuando el Registrador tenga no la duda, sino la certeza de la falta de identidad: «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), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga

no va dudas, sino la certeza de que la finca eme se pretende inmatricular va está inmatriculada. o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013). (...). Esta doctrina excepcional que permite al registrador, en los supuestos de expediente de dominio, expresar dudas sobre la identidad de la finca (en supuestos muy concretos y en el momento oportuno), siendo aplicable como se ha dicho al expediente de dominio, debe entenderse igualmente aplicable al supuesto del acta de notoriedad, aun aprobada judicialmente. Y dado que en este supuesto el acta se inició como de presencia y notoriedad, y no como un acta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, el momento oportuno, a falta de conocimiento por el registrador al tiempo de expedir la certificación del procedimiento para el que lo expedía, no puede ser otro que el de la calificación. Despejado lo anterior, lo cierto es que las dudas expresadas por el registrador deben estar suficientemente fundadas, especialmente en un supuesto como el presente en el que existen las máximas garantías al haber intervenido en el procedimiento la autoridad judicial. La mera enunciación de uno de los supuestos previstos en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario es insuficiente (cfr. Resolución de 3 de marzo de 2014) para que las dudas del registrador prevalezcan sobre la valoración judicial. Por tanto, a pesar de la posibilidad que efectivamente ha tenido el registrador de acreditar fundadamente sus dudas sobre la identidad de la finca, la insuficiencia de sus argumentos llevan a revocar el defecto alegado, pues deben concurrir circunstancias adicionales que funden tales dudas en un caso como el presente en el que el acta de notoriedad ha sido aprobada judicialmente, no siendo suficiente recurrir a fórmulas genéricas como la utilizada (cfr. Resoluciones de 3 de julio de 2014 y 19 de febrero y 30 de marzo de 2015), sino que es preciso motivar adecuadamente”. Pues bien, como hemos expuesto, en el presente caso tampoco nos encontramos en el supuesto excepcional previsto por la Doctrina de esta Dirección, puesto que la calificación recurrida no sólo no ha acreditado si no que ni siquiera ha afirmado tener la absoluta certeza de que el exceso de cabida que se solicita no se corresponda con la realidad física de la finca, sino que se alega la existencia de meras y posibles dudas o discrepancias que impedirían proceder a la inscripción. Tanto es así que, por ejemplo, al momento de expresar las dudas no concreta cuál sería la causa sino que incluso no puede determinar si el exceso pudiera afectar a otras parcelas inscritas o a parcelas no inmatriculadas. En este sentido en el Fundamento de Derecho Cuarto establece que: “4.–Porque teniendo en cuenta que la finca matriz 2920 de la que es objeto del expediente de dominio lindaba, en parte, por el sur con hacienda del pago del Ribazo y que la parcela 10 del polígono 30 que se comprende en la finca 6.077 según el expediente de dominio está situada en (...), que no es el lugar de situación de la finca registral, en realidad esta parcela no forma parte de la originaria finca registral 6.077 sino que se trata de una superficie colindante adicional, pudiendo tratarse de una porción de terreno no inmatriculada o de una porción de terreno inscrita a nombre de don P. R. S.”. Así se pone de manifiesto igualmente en el Fundamento de Derecho 5 en el que no se concreta cuáles sería la discrepancia sino que, únicamente, atendiendo a la diversidad de propietarios y la superficie solicitada declara de forma genérica que podría atribuirse a cualquier finca colindante sin más justificación: “(...) con lo que la duda, rayana en la certeza, hay que referirla, dada la diversificación de la propiedad en el lugar de situación de la finca, a diversas fincas y no sólo porque pueda comprenderse en el exceso todo o parte de las fincas expresadas sino también otras fincas no inmatriculadas”. Por otro lado, la

extralimitaron de la registradora calificante para la denegación de la inscripción del documento también se produce porque no atiende sólo al Registro sino que alega discrepancias con la información del Catastro, y además discrepancias que ya fueron resueltas en el procedimiento judicial. Así, por ejemplo, alega que las fincas registrales nº 5530 y 19889 inscritas a nombre de don P. R. S. poseen una cabida muy superior a la de las parcelas catastrales (parcela 2 del polígono 30, las parcelas 4 y 33 del polígono 29 y la 15 del polígono 28). Sin embargo, tal y como consta acreditado en el procedimiento judicial en el que se declaró acreditado el exceso de cabida, la cabida catastral de la finca del Sr. R. era errónea, siendo la real una cabida superior por lo que mi mandante y el Sr. R. suscribieron un acuerdo en el que se hicieron constar los metros que el catastro erróneamente no le atribuía. En el plano (y medición) que se presentó en el expediente judicial para el exceso de cabida, se hizo constar la linde histórica real correcta, y conforme a la cual (cuando se reforme el catastro a resultados del Auto estimatorio del expediente judicial) la catastral tendrá una cabida muy superior. Es decir, se trata de una cuestión ya resuelta en el propio expediente judicial que en su caso se habría hecho constar en el Auto que puso fin al mismo si la duda se hubiera expresado al momento de expedir la certificación y no con la calificación registral. Se acompaña como Documento nº 9 testimonio librado por el Juzgado que ha acordado el exceso de cabida del acuerdo suscrito por mí mandante y el Sr. R. que se aportó al procedimiento. Así ocurre igualmente con la existencia de la supuesta vía pecuaria que linda con la parcela 16 del Polígono 28 que configura parte de la finca objeto de este expediente y que supuestamente podría verse afectada por la inscripción del exceso de cabida. También se trata de una cuestión cuya valoración en este momento resulta una clara extralimitación de las facultades de la registradora primero porque, como analizamos a continuación, la Comunidad Autónoma fue debidamente notificada como colindante catastral sin que formulara oposición alguna en el expediente por la posible afectación de la vía pecuaria. En este sentido, acompañamos como Documento nº 10 copia del escrito de oposición que presentó la Comunidad Autónoma en el expediente judicial en el que claramente se observa que ninguna referencia hace a la posible afección de la vía pecuaria, sino que su oposición viene referida a otra causa que no obstante quedó sin efecto pues, como se hace constar en el Fundamento de Derecho Tercero del Auto calificado, la Comunidad Autónoma finalmente desistió de su oposición. Pero es que además, a la vista del contenido del informe de la Comunidad Autónoma que se recoge en la calificación recurrida, la Consejería no ha manifestado que la inscripción del exceso de cabida afecte a la posible vía pecuaria sino que lo que se ha afirmado es que la misma estaría sin deslindar y que en su caso sería lindero de la finca, sin que haya manifestado su invasión por la finca, y se limita a ofrecer unos parámetros para que se puedan tener en cuenta en la descripción de la finca. En todo caso, lo cierto es que por segunda vez la Consejería de Agua y Agricultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha tenido conocimiento de la solicitud de inscripción del exceso de cabida interesado por mi representante y, aunque la solicitud de la registradora venía referida a la posible afección de montes públicos lo cierto es que, a pesar de haber realizado las manifestaciones sobre la vía pecuaria, no sólo no se ha opuesto a la inscripción, sino que al igual que el Ayuntamiento de Mula ha emitido informe favorable a la inscripción del exceso de cabida solicitado tal y como se hace constar en el Hecho 4º.1: “En el Informe de la Comunidad Autónoma se hace constar lo siguiente: ‘la finca no limita como monte público catalogado sujeto a la custodia de esta CARM, con lo que cual el informe interesa y que en fundamento al artículo 22 de la citada Ley 43/2002, de 21 de noviembre, de Montes, procede emitir es favorable a la inscripción presentada’. Del informe del Ayuntamiento de Mula, resulta lo siguiente: ‘Que consultados los archivos de este Ayuntamiento, no existen montes demaniales que linden con la finca objeto de exceso de cabida que sean titularidad municipal, ni los que figuran a nombre de este Ayuntamiento se ven afectados por el exceso de cabida de referencia, informando favorablemente a dicho exceso’. Además, la posible afección de la supuesta vía pecuaria “(…)” es inexistente ya que se trata de un camino de carácter privativo que se constituyó por los predecesores de mi representado hace más de 40 años y que incluso ha sido

reconocido por el propio Ayuntamiento de Mula. En concreto, hubo un período en que dicho camino fue catastrado como la parcela 9003 del Polígono 29. Ante tal situación, en fecha 1 de abril de 2008, mi mandante presentó solicitud ante el Excmo. Ayuntamiento de Mula a fin de que se subsanara dicha calificación. Como consecuencia de ello, con fecha 1 de febrero de 2012 el Excmo. Ayuntamiento de Mula certificó que según informe técnico de administración general el referido camino no era de titularidad pública puesto que incluso no se había verificado acto de posesión por el referido Ayuntamiento sobre dicho camino. Literalmente se declaraba en dicho Certificado que: "Además de los argumentos que esgrime el técnico municipal antedicho, hay que reseñar el hecho de no existir inventario municipal de caminos de titularidad del Ayuntamiento, y no ha habido ninguna actuación municipal sobre arreglos y otros actos que reflejen la posesión del camino por el Ayuntamiento. Tampoco conecta otros caminos o vías públicas municipales o de otra Administración, y si parece un camino que presta servicio a los propietarios y usuarios de fincas limítrofes con el mismo". A efectos de acreditar lo anterior, se acompaña como Documento nº 11 copia de la solicitud de rectificación catastral presentada por don J. L. H. así como el certificado emitido por el Ayuntamiento de Mula en fecha 1 de febrero de 2012. Así pues, con estos supuestos, enunciados a mero título ejemplificativo, se puede comprobar que se podría desvirtuar materialmente las causas por las que se ha denegado la inscripción solicitada. Sin embargo, no tratamos de entrar en el fondo de cada una de ellas porque no procede, ya que como se ha reiterado a lo largo de este escrito, la registradora ha de limitarse a cumplir con la inscripción judicialmente ordenada, sin que pueda en sede registral llevar a cabo un procedimiento nuevo sobre el exceso de cabida que obligue a esta parte de nuevo a aportar pruebas sobre el fondo del asunto. No resultan de aplicación ninguno de los supuestos excepcionales en los que cabe denegar la inscripción por cuanto nos encontramos no sólo con que la registradora calificante no expresa su certeza sobre la posible afección del exceso de cabida sobre otras fincas sino que únicamente expresa meras conjeturas de posibilidades, y además éstas o bien son infundadas o bien ya han sido resueltas y valoradas en el procedimiento judicial previo con todas las garantías necesarias y la prueba que resultó pertinente, y que ha tenido una duración de casi 8 años. Por lo tanto, a la vista de lo anterior, las causas opuestas por la registradora calificante para denegar la inscripción solicitada resultan completamente injustificadas ya que: - no ha manifestado tener absoluta certeza de la posible afección del dominio público así como de otras fincas colindantes o no inmatriculadas. Además, las discrepancias que manifiestan no surgen de la información de su propio Registro sino de la información de catastro, siendo este un organismo independiente cuya información aún no está coordinada con la registral. - Además, en el caso de la vía pecuaria por cuanto el informe de la Consejería de Agua, Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma no manifiesta tal afección sino que al contrario declara que la supuesta vía pecuaria se encuentra sin deslindar. - Asimismo, ocurre con la segunda causa opuesta sobre la falta de notificación a la Comunidad Autónoma pues si bien, como analizaremos a continuación sí ha sido notificada, lo cierto es que el control de dicha circunstancia corresponde al juzgador encargado de supervisar el expediente judicial y no a la registradora calificante en la calificación. Extremos todos ellos que, en su caso, se habría justificado o valorado especialmente en el Auto de fecha 14 de octubre de 2015 que puso fin al Expediente Judicial si al momento de expedir la certificación registral se hubiera puesto de manifiesto expresamente estas dudas. Lo que no se puede pretender por la registradora calificante, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, es que después de 8 años de procedimiento judicial, en el que se ha practicado todas las pruebas, de notificar a todos los colindantes sin que ninguno se opusiera y que ella misma no hiciera ninguna salvedad al momento de emitir la certificación necesaria para iniciar el expediente judicial, mi mandante se vea ahora en la indefensión de ver denegada la inscripción del exceso de cabida en base a unas dudas de la registradora que se le suscitan ahora sobre la base de unas investigaciones que ha decidido efectuar ahora, y que además ni siquiera se basan en la información que obra en el propio Registro sino que ha acudido a solicitar informes externos y a utilizar información del Catastro. Por todo

ello, no cabe más que revocar la calificación negativa de fecha 5 de agosto de 2016 que es objeto del presente recurso ya que no cumple con los requisitos necesarios para que pueda ser aplicable la Doctrina de esta Dirección que se aplica con carácter excepcional para la calificación de documentos judiciales ya que no se manifestaron dudas al momento de emisión de la certificación que hayan quedado pendientes de resolución y, asimismo, las causas por las que se teme una posible afección de otras fincas por el exceso de cabida no responden más que a meras conjeturas de la registradora que no suponen una certeza de la posible modificación de la realidad registral siendo además cuestiones que, como se ha analizado a título de ejemplo, ya han sido valoradas dentro del propio procedimiento judicial. Segunda.—De la notificación a la Comunidad Autónoma.—Adicionalmente a lo anterior, como hemos anticipado, también debemos denunciar la segunda causa de oposición para la inscripción del exceso de cabida solicitado que se expone en el fundamento de derecho segundo de la calificación recurrida y que viene referida a la supuesta falta de notificación a la Comunidad Autónoma. En este sentido, debemos señalar que como se hizo constar por adición en el Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Mula, en fecha 3 de marzo de 2016, en el procedimiento judicial del que deriva el documento objeto de calificación, fueron notificados todos los titulares de los predios colindantes de la finca lo cual fue además ratificado y concretado por el Auto posterior de fecha 27 de abril de 2016 en el que se especificó que habían sido notificados todos los colindantes catastrales entre los cuales se encontraba la Comunidad Autónoma. En este sentido, aportamos como Documento nº 12 testimonio de la parcela catastral nº 16 del Polígono 28 que fue aportada con la solicitud inicial del Expediente de Dominio como documento nº 5 y que sería la parcela que según la registradora calificante se verla afectada por la supuesta vía pecuaria. Por lo tanto, resulta manifiestamente improcedente que se justifique la denegación de la inscripción de la calificación recurrida en la ausencia de notificación a la Comunidad Autónoma, en primer lugar porque la exigencia de este requisito excede de su ámbito de control para la calificación de documentos ya que previo el procedimiento judicial es al juzgador a quien corresponde velar porque se cumplan los requisitos para la procedencia del expediente además de para salvaguardar los intereses de terceros que se pudieran ver afectados y, en este sentido el propio Juzgado ha declarado que se ha procedido a la notificación de todos los colindantes como exige el art. 201 de la Ley Hipotecaria. Así en el precitado Auto de 3 de marzo de 2016 se declaraba expresamente que: “como consta en autos y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 201.3a de la Ley Hipotecaria, se procedió a citar a todos los titulares de los predios colindantes”. En todo caso, y sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que nos volvemos a encontrar en el mismo supuesto denunciado en la anterior alegación en la que por la registradora calificante se cuestiona lo decidido y valorado por el juez que ha supervisado el procedimiento judicial en el que se ha dictado el documento objeto de la calificación recurrida puesto que, como se hace constar en el fundamento de derecho tercero del Auto de fecha 14 de octubre de 2015 sí ha sido notificada la Comunidad Autónoma como posible colindante sin que la misma haya opuesto la existencia de ninguna vía pecuaria puesto que como ha hecho constar el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Mula fueron notificados todos los titulares catastrales. Buena prueba de ello es que la Consejería de Agua, Agricultura y medio Ambiente de la Región de Murcia ha emitido informe favorable a la inscripción tras la notificación que ha sido practicada por la propia registradora calificante según se reconoce en la calificación recurrida. De manera que se trata de una cuestión ya resuelta en el propio procedimiento judicial en el que se dictó el documento objeto de la calificación recurrida y que por lo tanto no debía ser de nuevo cuestionada por la registradora calificante puesto que ello supone una clara extralimitación de su función de control para la inscripción de documentos judiciales».

V

Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno 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; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, 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, 6 y 14 de mayo, 28 de agosto y 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo, 13 de mayo, 24 de julio y 8 (2.<sup>a</sup>) y 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 30 de marzo, 7 de julio, 22 de septiembre, 9 y 15 de octubre de 2015 y 15 y 21 de marzo y 12 de abril de 2016.

1. Se plantea en este recurso la negativa de la registradora a inscribir un auto judicial dictado en expediente de dominio para la registración de un exceso de cabida de la registral finca 6.077. La registradora señala los siguientes defectos que se oponen a la inscripción:

1.º No se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la posible existencia de una vía pecuaria.

2.º No ha sido notificada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia como colindante en su condición de titular de la vía pecuaria.

3.º Con la inscripción del exceso de cabida declarado en el procedimiento judicial se podría ver afectado al dominio público.

4.º Con la inscripción del exceso de cabida solicitado podría verse afectada la superficie de fincas colindantes así como parcelas no inmatriculadas, así como por existir duda en cuanto a la identidad de la finca 6.077 con otras fincas registrales que pueden haber sido transmitidas al promotor del expediente o a los anteriores titulares de la citada finca (defectos 4 y 5 de la nota de calificación).

Por su parte, el recurrente sostiene que (al margen de considerar infundado el criterio de fondo sostenido en la nota) no puede la registradora, de acuerdo con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, plantear dudas sobre el exceso de cabida, en tanto tales dudas han quedado despejadas en el procedimiento judicial.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe manifestarse este Centro Directivo respecto a la norma aplicable al presente supuesto. En este sentido debe indicarse que pese a ser un documento presentado en el Registro de la Propiedad correspondiente con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 conforme a su disposición final quinta (1 de noviembre de tal año), debe aplicarse la disposición transitoria única que establece que los expedientes regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria iniciados en el momento de la entrada en vigor de la citada norma deberán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior. De tal forma que la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 8 de febrero de 2016, que entiende aplicable tal norma a todos los documentos cuya presentación en los Registros de la Propiedad sea posterior a su entrada en vigor, debe excepcionarse en este supuesto por aplicación de la mencionada disposición transitoria única, debiendo por tanto ser de aplicación la norma contenida en el anterior artículo 201 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento de desarrollo.

3. 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).

4. 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.

5. Los tres primeros defectos consignados en la calificación recurrida giran en torno a la posible afectación, en caso de que se practique la inscripción del exceso de cabida, de una vía pecuaria colindante con la finca objeto del expediente.

La registradora, en aplicación de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, solicitó el oportuno informe a la Comunidad Autónoma. De dicho informe resultó que la parcela 16 del polígono 28 linda por el oeste y está afectada por una vía pecuaria, vía pecuaria que no está deslindada. Con fundamento en dicho informe, la nota de calificación sostiene que: 1. No ha sido tenida en cuenta la referida vía pecuaria en la descripción de la finca; 2. Que lindando la finca por el oeste, en parte, con la vía pecuaria, según el citado informe y habiéndose practicado la notificación a los titulares catastrales de los predios colindantes de la finca objeto del expediente, no consta que haya sido citada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en su condición de titular de la vía pecuaria, conforme a lo dispuesto en el anterior artículo 201, regla 3.ª de la Ley Hipotecaria, y 3. Que haciéndose constar en el informe de la Comunidad Autónoma que la parcela 16 del Polígono 28, linda por su lado oeste y está afectada por una vía pecuaria, y que en la actualidad este tramo de la vía pecuaria se encuentra sin deslindar, la posible invasión del dominio público de la vía pecuaria impide la práctica de la inscripción del exceso de cabida.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las vías pecuarias son bienes de dominio público y por ello inalienables, imprescriptibles e inembargables cuya propiedad siempre corresponde a la Comunidad Autónoma. Así lo proclama el artículo 2 de Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Como recuerda la reciente Resolución de 15 de marzo de 2016, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general,

en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de nuestra Constitución. Por esa razón, el artículo 61 de la misma Ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos».

En el caso particular de los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos que indudablemente son, tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha la Ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

Con estas previsiones legales, es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

Pero la protección registral que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Y en su disposición adicional primera, añade que «para que la Dirección General de los Registros y del Notariado pueda homologar la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dicha aplicación o sistema de información geográfica habrá de permitir, a través de servicios de mapas web en línea, enlazar e interoperar visualmente, así como realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las distintas Administraciones competentes en materia de territorio, dominio público, urbanismo o medio ambiente, que fueran relevantes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público y del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado».

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial».

6. Siendo pues correcta la actuación de la registradora, procede entrar en análisis de los defectos observados. El primer defecto señala que no se ha tenido en cuenta en la descripción de la finca la posible existencia de una vía pecuaria.

El testimonio del auto que ha dado lugar a la calificación recurrida y el posterior de fecha 3 de marzo de 2016 se limitan a describir la finca en los términos en que aparece en el Registro y en dicha descripción no hay mención clara de la referida vía pecuaria, tan solo una alusión a que por el oeste linda con el camino de (...). Por tanto, nada se dice de manera expresa acerca de la existencia de la vía pecuaria.

Sin embargo, en el informe de la Comunidad Autónoma, se expresa lo siguiente: «Asimismo, debemos comunicarle que ... una vez ha sido contrastada con en el Proyecto de Clasificación de las vías pecuarias del municipio de Mula aprobado por Orden de 5 de septiembre de 1990 (BOE n.º 217 de 25 de septiembre), y las capas de cartografía en el programa gv SIG, resulta: 1. Que la parcela 3 del polígono 27, la parcela 2 del Polígono 29 y la parcela 10 del Polígono 30, no lindan por ninguno de sus lados ni son atravesadas por vía pecuaria de las clasificadas en el citado municipio. 2. La parcela 16 del Polígono 28, linda por su lado oeste y está afectada por la vía pecuaria "(...)", de anchura legal 20,89 m. En la actualidad este tramo de la vía pecuaria se encuentra sin deslindar, pero sin prejuzgar el deslinde que en su día se lleve a cabo, el lindero que se deberá tomar respecto de tal parcela será (lindero derecha) que une los puntos A y b y la línea (lindero izquierdo) que une los puntos C, D y E (...))».

Del contenido del citado informe y de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que obran en el expediente y que se recogen en el auto como correspondientes a la finca 6.077, resulta la configuración actual y en particular la superficie de la misma, sin que la parte dispositiva de la resolución especifique con claridad la concreta descripción que haya de recogerse en el folio registral como resultado de la estimación judicial de la pretensión del recurrente.

Por eso sería conveniente una aclaración o complemento del mismo, que puede efectuarse incluso a instancia del interesado, que recoja una descripción actualizada de la finca, no solo en cuanto a la superficie resultante de la declaración del exceso, sino también en cuanto a sus linderos reales, debiendo confirmarse el primer defecto de la nota de calificación.

7. En cuanto a los defectos segundo, no haber sido notificada la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia como colindante en su condición de titular de la vía pecuaria y tercero, la posible afectación de terrenos de dominio público, recogidos en la nota de calificación, a la vista del citado informe emitido por la Comunidad Autónoma y del expedido por el Ayuntamiento de Mula, no parecen justificadas las reticencias expuestas por la registradora en su nota.

En lo relativo a la posible invasión de la vía pecuaria., el primer informe señala: «la finca no limita como monte público catalogado sujeto a la custodia de esta CARM, con lo que, cual el informe interesa y que en fundamento al artículo 22 de la citada Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes, procede emitir, es favorable a la inscripción presentada». Por lo tanto no procede plantear objeciones referentes a la eventual invasión del dominio público.

A mayor abundamiento del informe del Ayuntamiento de Mula, resulta lo siguiente: «Que consultados los archivos de este Ayuntamiento, no existen montes demaniales que linden con la finca objeto de exceso de cabida que sean titularidad municipal, ni los que figuran a nombre de este Ayuntamiento se ven afectados por el exceso de cabida de referencia, informando favorablemente a dicho exceso».

Tampoco cabe oponer la falta de notificación, la Comunidad Autónoma en la tramitación del expediente ha tenido cumplido conocimiento de la rectificación pretendida, aun cuando hubiese sido citada como titular catastral de la autovía colindante y no como titular de la vía pecuaria, de hecho formuló oposición que fue resuelta en el curso del procedimiento y en el informe que emitió a solicitud de la registradora, actuando esta vez como titular de la repetida vía pecuaria, no manifestó oposición ni que dicha invasión se hubiera producido, limitándose a remarcar su condición de colindante en los términos antes reproducidos.

Consecuentemente, procede revocar los consignados con los números 2 y 3.

8. En cuanto a los defectos cuarto y quinto de la nota, se ha entendido 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 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).

En el marco del antiguo expediente de dominio el registrador sólo emitía su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refería la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituía un requisito procedimental de estos expedientes, 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 artículo 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 (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013).

La necesidad de que sea en el momento de expedir la certificación cuando el registrador exprese sus dudas sobre la coincidencia total o parcial de la superficie del exceso que se atribuye a la finca con otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas ha quedado expresamente recogida en la nueva redacción del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y del artículo 203 a que este se remite, en concreto a su apartado 3, efectuada por la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria.

9. En este expediente la registradora no planteó dudas respecto a la identidad de la finca o a la posible invasión de colindantes al expedir la preceptiva certificación en la fase inicial de tramitación del expediente de dominio. En el escrito de solicitud de dicha certificación ya se identificaba, si bien someramente, la finca registral respecto de la que

se iba a tramitar el expediente, y se aludía a la superficie que se pretendía que fuera reconocida como superficie real de la finca. Y si bien es cierto que los metros que se indicaban en dicha instancia (2.240.485 metros cuadrados) no coinciden con los que finalmente declaró el auto que puso fin al expediente (2.209.295 metros cuadrados) y aunque no se facilitaran en la instancia más datos descriptivos actualizados de la finca, el mero hecho de que se expresase la intención de promover un expediente de dominio para reflejar en el Registro una rectificación de superficie de tal calibre respecto de la cabida inscrita, ya debería haber constituido motivo suficiente para que se hubieran puesto de manifiesto buena parte de las dudas que ahora se consignan en la nota de calificación.

Además no cabe desconocer que conforme al auto de 14 de octubre de 2015 completado y aclarado por medio de otros dos autos de fechas 3 de marzo y 27 de abril de 2016, han sido citados todos los colindantes, incluidos los catastrales. Notificados todos los posibles perjudicados por la declaración del exceso superficial, las alegaciones que pudieran haberse producido habrán sido objeto de la oportuna valoración dentro del procedimiento judicial. Así resulta del fundamento segundo del auto de 14 de octubre de 2015 que pone fin al expediente, cuando señala que de las pruebas practicadas, entre las que se encuentran las certificaciones catastrales, el informe técnico de medición y los acuerdos alcanzados por los colindantes, resulta acreditada suficientemente la realidad de los hechos alegados por el promovente.

En consecuencia, ambos defectos deben revocarse.

10. Por último hay que destacar que en el supuesto de este expediente la rectificación superficial que debe operarse en cumplimiento del auto judicial es muy superior al 10% de la cabida inscrita y la resolución judicial afirma que la finca registral se corresponde con las parcelas catastrales 30029A027000030000PB, 30029A02800016000PP, 30029A029000020000PK y 30029A030000100000PP.

Siendo conceptos plenamente distintos el de inmatriculación de fincas y el de inscripción de exceso de cabida en fincas ya inmatriculadas, lo cierto es ambos fueron abordados en el mismo artículo 298 del Reglamento Hipotecario desde su primera redacción y en base a este precepto señaló la Resolución de 6 de mayo de 2013 que son exigibles a los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita los requisitos para la inmatriculación.

Una vez en vigor la reforma operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, la nueva regulación de los supuestos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física extrarregistral tiene siempre presente la necesidad de incluir la representación gráfica de la finca cuando se trata de inmatriculación de fincas o de rectificaciones descriptivas que suponen diferencias de superficie superiores al 10% de la cabida inscrita (cfr. artículo 9.b) y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

Sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas; la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior (en nuestro caso, por mor de la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio).

Considerando que del auto judicial resulta la correspondencia de la finca con las parcelas catastrales; que, siguiendo el criterio del punto segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, debe entenderse solicitada en este caso la incorporación de la representación gráfica ya que en el título presentado se rectifica la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación gráfica catastral; que nos encontramos en un supuesto que, en cuanto a las garantías que debe contener la inscripción, es similar a la inmatriculación, según ha quedado expuesto, y que conforme al nuevo artículo 9.b), la inscripción en casos de inmatriculación debe contener obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada; por todo ello, hay que concluir que es procedente en este caso incorporar la representación gráfica georreferenciada de

las parcelas catastrales con las que se corresponde la finca según resulta del auto, sin que ello suponga añadir ningún requisito nuevo a la documentación que es válida según la legislación anterior. Esta representación gráfica determinará indubitadamente la superficie de la finca, considerando que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo 7 del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

También debe recordarse que incluso en caso de no aportarse dicha certificación catastral descriptiva y gráfica con las correspondientes coordenadas georreferenciadas, el registrador, a solicitud del interesado, puede obtenerla directamente de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, tal y como ha señalado este Centro Directivo en el apartado primero de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, en base a que la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, de fecha 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establece en su apartado segundo, número 3, letra b), que «la Dirección General del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: (...) Obtención de certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que incluyan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales».

En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, no será necesaria la tramitación del previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados ya se han realizado en el curso de la tramitación del expediente judicial (regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en la redacción anterior a la reforma por la Ley 13/2015 de 24 de junio). Por tanto, como señala el artículo 9.b) de la Ley bastará la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los titulares de derechos inscritos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso, confirmando el defecto primero de la nota de calificación de la registradora, y estimarlo en cuanto los restantes defectos, 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, 4 de enero de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.