

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8141 *Resolución de 28 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Lepe, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. L. O. P., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Isla Cristina, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Lepe, doña María Serrano Gotarredona, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 7 de febrero de 2014 por doña Cristina Torres Díaz, juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Ayamonte, en el procedimiento de expediente de dominio para exceso de cabida número 1075/2011, se declaró acreditado un exceso de cabida sobre la finca registral número 3.815 del término de Isla Cristina.

II

Presentado dicho auto en el Registro de la Propiedad de Lepe, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, hace constar:

Hechos

I. En el auto se declara acreditado un exceso de cabida de 1.646,92 m² sobre la finca registral 3.815 de Isla Cristina y La Redondela. Sin embargo, el título presentado no contiene la descripción de la finca ni con carácter previo al exceso de cabida ni la que resultaría tras declararse acreditado el mismo.

II. No se acompaña la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que acredite la mayor superficie que se atribuye a la misma, preceptiva por tratarse la inscripción de un exceso de cabida superior a la quinta parte de la que consta inscrita, sin que tampoco se haga siquiera referencia a ella en el auto.

III. No se indica en el título qué personas han sido citadas como colindantes, ya que únicamente se hace constar de manera genérica que «se acordó la citación de las personas a las que se refiere el artículo 201, regla tercera de la Ley Hipotecaria, practicándose las citaciones y publicándose los edictos», por lo que no puede saberse a quiénes se ha considerado como colindantes, al no contener el documento descripción de la finca, ni hacer referencia a la preceptiva certificación catastral ni a la certificación del Registro que se debió acompañar como requisito imprescindible al escrito que inicia el expediente de dominio, cualquiera que sea la finalidad del mismo, conforme a la regla 2.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

IV. Existen dudas en cuanto al exceso de cabida que el título le atribuye a la finca, fundadas en lo siguiente:

– La superficie registral de la finca 3.815 de Isla Cristina y La Redondela es de 5.522,02 m², suponiendo el pretendido exceso de cabida una superficie muy superior a la quinta parte de la cabida inscrita, siendo casi del 30% de la misma, resultando además del Registro, según la última inscripción practicada, que la citada finca linda: «Norte con carretera (...) y marismas; Sur, campamento (...) y Patrimonio Forestal del Estado; Este, camino y F. C.; Oeste, F. C. y V. G., y además por la izquierda y en su interior como enclaves, fincas segregadas».

– La finca registral 3.815 de Isla Cristina y La Redondela se formó por agrupación de otras dos, constando en su inscripción 1.^a una descripción exhaustiva y exacta de sus linderos y dimensiones, de la que resulta que la finca tenía una superficie de 2 hectáreas. Posteriormente de la citada finca se han segregado cinco parcelas, registrales números 3.816, 6.644, 7.778, 7.779 y 8.908, constituyendo la mayoría enclaves dentro de la matriz según el Registro, siendo la superficie de dichas fincas de 686,99, 686,99, 6.208,50, 6.208,50 y 687 m² respectivamente, hallándose construido sobre cada una de las mismas un edificio con una superficie de ocupación de parcela de 401,88 metros cuadrados, todos ellos divididos horizontalmente, habiéndose determinado con exactitud el resto de la finca matriz, registral 3.815 –sobre la que se pretende inscribir el exceso de cabida–, tras cada segregación. Además, respecto de las fincas 7.778 y 7.779 se rectificó la superficie segregada, haciéndose constar que lo segregado en cada una de ellas no eran 687 m² sino 6.208,50 m², rectificándose igualmente la superficie del resto de la finca matriz, registral 3.815, según consta por nota al margen de la misma. Finalmente, la finca 3.815, como finca resto, con 5.522,02 metros cuadrados, fue vinculada ob-rem a 120 viviendas, las registrales 3.817 a 3.876, ambas inclusive, y 6.648 a 6.707, ambas inclusive, como zona común de las viviendas resultantes de la división horizontal de los edificios construidos sobre las fincas registrales 3.816 y 6.644. Por último, según resulta del punto 4.4 del Acta de la Junta General Ordinaria de la Intercomunidad de Propietarios (...), de 31 de julio de 2011, que se incorpora a la escritura de poder que acompaña al título, antes mencionada, se «remitió un burofax a VOSA (anterior titular de la finca 3.815) solicitando información sobre la finca, al que le contestaban indicándole que los terrenos existentes estaban a nombre de la sociedad en ese momento, y posteriormente se han ido cediendo metros a las distintas comunidades aledañas, excepto a la torre (...)». Resultando además por nota al margen de la finca 3.815 de la que tratamos que se inició un procedimiento de rectificación por posible error de concepto en cuanto a la inscripción de vinculación ob rem y para posibilitar la inscripción de otro título de rectificación de la segregación de la finca 8908 y venta de todo el resto, que, aunque finalizó por resolución judicial firme por entender que debía llevarse a cabo por juicio declarativo conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, proporciona a la hora de calificar la posibilidad de inscripción de un exceso de cabida indicios de que la configuración física y jurídica de la finca no es incontrovertida.

Por todo ello se albergan dudas fundadas acerca de la identidad de la finca y de que la superficie que se atribuye a la misma como exceso de cabida, muy superior a la quinta parte de la cabida inscrita, no se halle comprendida en el folio de otra finca, con lo que se produciría una doble inmatriculación en cuanto a esta superficie, con perjuicio de otros titulares inscritos o del dominio público, con el que linda la finca. El hecho de que se midiese la finca con precisión, tanto en el momento de practicar su inscripción 1.^a como resultante de una agrupación, como en cada segregación y rectificación, así como que cada edificio no ocupe la totalidad de la parcela segregada en la que se construye, y que resulte del documento complementario que la anterior titular manifestó haber ido cediendo metros a las comunidades aledañas, unido a que, como se ha indicado en apartados anteriores, el título presentado no contiene descripción de la finca, no se ha aportado la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma ni se tiene constancia de a quiénes se ha considerado como colindantes, ni consta expedición de certificación

registral según lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pues ni resulta del Registro expedición alguna de certificación de la finca 3.815 de Isla Cristina y La Redondela con tal finalidad, ni se hace referencia a la misma en el auto aprobatorio del expediente de dominio, acrecienta las dudas de que se trate verdaderamente de un exceso de cabida e incrementa la certeza de que en realidad se trata de la incorporación a la finca 3.815 de alguna superficie adicional que pudiera estar comprendida dentro de la superficie inscrita de otra finca, incluso de alguna de las fincas segregadas o de la propia superficie no edificada de los edificios de los que la finca en cuestión se considera zona común, por lo antes expuesto.

V. Por otro lado, dado que, según el Registro, la finca linda por el Norte con el dominio público marítimo terrestre –marismas–, será necesario, en el caso de que se subsanasen los defectos anteriores y se despejen las dudas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se atribuye a la misma, si de su identificación gráfica resulta que la finca colinda con el dominio público marítimo terrestre o lo invade, se procederá conforme a lo dispuesto en el artículo 34 del vigente Reglamento de Costas (ver línea de costas).

VI. Asimismo, al lindar la finca con el dominio público viario –por ser su lindero Norte la carretera (...) y el Este un camino–, no podrá practicarse la inmatriculación del exceso de cabida si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público.

VII. Finalmente, al lindar la finca además por el Sur con «Patrimonio Forestal del Estado», en caso de que el documento resulte finalmente inscribible se solicitará con carácter previo a la inscripción informe favorable de los titulares de dichos montes y, en su caso, el del órgano forestal de la comunidad autónoma.

Se advierte expresamente que se ha incumplido la obligación de aportar los documentos acreditativos de la referencia catastral de la finca, según lo dispuesto en los artículos 38, 40 y 41 del R.D.L. 1/2.004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Fundamentos de Derecho

I. Artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria, que establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» y artículo 51 del Reglamento Hipotecario. En dicho sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones, como la de 13 de diciembre de 2017 o la de 28 de septiembre de 2017, en la que dicho centro directivo resuelve: «Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”», resultando además que, en este caso, al tratarse de un exceso de cabida, resulta imprescindible conocer la descripción de la finca antes y después del exceso de cabida para constatar que, efectivamente éste

no supone la adición a la misma de una superficie adicional y no un exceso de cabida por un error de medición.

II. Artículos 276, 287 y 298 del Reglamento Hipotecario y 53 de la Ley 13/96, aplicables según la disposición transitoria de la ley 13/2015. Artículos 276 y 287 del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden social y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2009 y 19 de diciembre de 2011 y 25 de noviembre de 2013, entre otras.

III. Artículos 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la modificación de la misma por la Ley 13/2015, de 24 de junio; artículos 100 y 287 del Reglamento Hipotecario y artículo 24 de la Constitución Española.

El registrador debe calificar en todo caso el cumplimiento de estas citaciones para evitar que se generen indefensiones, proscritas por el artículo 24 de la Constitución Española, lo que es especialmente importante si se tiene en cuenta la no suspensión de efectos respecto de terceros, a diferencia de otros medios inmatriculadores. En el caso que motiva este expediente, no queda claro que se hayan cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de los predios colindantes, al desconocerse la identidad de las personas notificadas por no resultar la aportación de las preceptivas certificaciones catastral y registral, ni constar la descripción de la finca en el auto, debiendo especificarse a quiénes fueron dirigidas dichas notificaciones y ser éstas concordantes con los titulares de los predios colindantes que resulten de la certificación catastral y la certificación registral prevenida en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pues de otro modo podría dejarse indefensos a dichos titulares por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar.

En dicho sentido se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 3 de febrero de 2004, 26 de mayo de 2005, 29 de julio de 2006, 28 de mayo de 2007, 17 de marzo de 2008, 17 de marzo de 2009, 3 de junio de 2010, 17 de octubre de 2014, y 4 de febrero de 2016, entre otras.

IV. Artículos 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, y artículos 100 y 298 del Reglamento Hipotecario, que establece en su apartado tercero: «3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita. En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». En el caso que nos ocupa, la finca se formó por agrupación, determinándose con exactitud su superficie, habiéndose practicado en la misma posteriores segregaciones y rectificaciones en las que nuevamente se determinó con precisión su superficie, lo que justifica las dudas acerca del exceso de cabida cuya inscripción se pretende, las cuales se acrecientan si se tiene en cuenta la configuración como elemento

común de varios edificios de la finca, la existencia de otros documentos contradictorios, el que en su interior existan como enclaves otras fincas sin que consten constituidas servidumbres de paso, la ausencia total de descripción de la finca en el auto, excepto la medida superficial, la falta de aportación de la certificación catastral y el que no resulte de la documentación presentada ni del Registro la expedición de la certificación registral prevista en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, siendo éste el momento procesal oportuno para la expresión de tales dudas con respecto a la identidad de la finca y del exceso de cabida que se pretende inscribir, tal como ha establecido la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 19 de diciembre de 2011 o 27 de marzo de 2014, entre otras.

En cuanto a la inscripción de los excesos de cabida y la necesidad de que el registrador no albergue dudas sobre los mismos es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según resoluciones como la de 17 de octubre de 2014, que «debe partirse del principio 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».

Partiendo, por tanto, de la base de que el citado exceso no puede ser sino el resultado de la agregación a la finca de una superficie colindante, para la inscripción del mismo sería preciso segregarse dicha superficie de la finca de la que realmente proceda y su posterior agrupación a la registral 3.815 de Isla Cristina y La Redondela, ya que de no proceder así, la inscripción de la superficie adicional como exceso de cabida de la finca daría lugar a una doble inmatriculación de dicha superficie.

V. Artículos 34 y 35 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas Reglamento de Costas, estableciendo el primero de los citados que «1. El registrador de la propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a identificar gráficamente las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección y a verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, como requisito previo a la práctica de la inmatriculación o exceso de cabida solicitada. Cuando alguna finca colinde o intersecte con la zona de dominio público marítimo terrestre, conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y cuyo deslinde no figure inscrito o anotado, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y lo comunicará el mismo día al Servicio Periférico de Costas, así como al presentante y al titular, tomando en su lugar anotación preventiva de la suspensión por noventa días y reflejando por nota marginal la fecha de la recepción de dicha notificación en el Servicio Periférico de Costas (...)».

VI. Artículo 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que establece que «Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la

Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público».

VII. Artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que dispone en su apartado primero que «Toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma».

En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable de existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca y el exceso de cabida declarado, y los restantes defectos subsanables antes expresados.

Contra la nota de calificación negativa (...).

Lepe, veintiséis de enero del año dos mil dieciocho La Registradora (firma ilegible)
Fdo: María Serrano Gotarredona».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. O. P., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Isla Cristina, interpuso recurso el día 7 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Primera: En relación a las deficiencias señaladas en los hechos I a III son en todo caso defectos subsanables cuya labor debe ser el Juzgado de Instancia que ha seguido el procedimiento quien se encargue de tal subsanación, previa petición a las partes interesadas de los posibles defectos que pudiera adolecer el testimonio judicial.

Segunda: En relación al hecho IV queda desvirtuado por el procedimiento judicial y las garantías que el mismo ha llevado a cabo. Se aportaron, y así consta en Autos, documentación pericial más que suficiente para echar por tierra el contenido de este apartado.

Tercera: En relación a los hechos V a VII se mantiene la tesis esgrimida en la consideración primera».

IV

La registradora de la Propiedad de Lepe emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 199 y 201 de la Ley Hipotecaria en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo y 17 de octubre de 2014, 17 de junio, 27 de julio y 9 de octubre de 2015, 21 de marzo de 2016, 4 y 25 de enero y 1 de junio de 2017 y 18 de abril de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si puede inscribirse el testimonio de un auto judicial dictado en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida. La registradora opone como defecto que impide la inscripción que existen dudas fundadas de identidad de la finca con otras ya inscritas. Los restantes defectos señalados en la calificación no son objeto de recurso (artículo 326 Ley Hipotecaria).

Es circunstancia de hecho relevante para la resolución de este expediente que no consta que se haya expedido la preceptiva certificación registral para iniciar el expediente de dominio.

2. Debe determinarse primeramente la legislación aplicable al presente supuesto. A tal efecto, hay que tener en cuenta la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la cual señala que «todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. (...)». Por tanto, en el presente caso es de aplicación el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada antes de la reforma operada por la citada Ley 13/2015, de 24 de junio.

3. Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (*vid.* las citadas en los «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.

4. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador no pueden impedir la inscripción, 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.

Por tanto, 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).

Asimismo, 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 éste se remite, en concreto a su apartado 3, efectuada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria.

5. 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, reiterada en las de 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo 2014, 17 de junio, 27 de julio y 9 de octubre de 2015 y 4 y 25 de enero y 1 de junio de 2017), 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 o el exceso que se pretende acreditar ya esté inmatriculado, 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 y 25 de noviembre de 2013).

También se ha señalado como salvedad a tal regla general 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. Resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguardia de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada.

6. En el presente caso la registradora pone de manifiesto en la calificación la omisión del trámite de expedición de certificación, lo que se corrobora al no resultar cumplido según el testimonio del auto, ni de la documentación que se acompaña ni, según señala la registradora, de los propios archivos del Registro. Por tanto, al omitirse este trámite esencial, en ese momento procesal no se pudieron poner de manifiesto las dudas que ahora motivadamente esgrime y que, por esa misma razón, no han podido ser despejadas por el juzgador durante la tramitación del procedimiento. A ello se unen las circunstancias manifestadas en la calificación de no expresarse la descripción completa de la finca en el auto (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento), ni identificarse los colindantes que han intervenido (artículo 201, regla tercera, de la Ley Hipotecaria), ni acompañarse la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o expresarse su referencia catastral (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013). Todo ello dificulta la identificación de la finca y su exceso de cabida que resulta controvertida.

7. Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar tales dudas, acudiendo a alguno de los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria, una vez vigente la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que cobra especial relevancia la representación gráfica de la finca, aportando una mayor certeza a la descripción del inmueble. Así, se regula el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro (artículo 199), el deslinde (artículo 200) o el expediente regulado en el artículo 201, en cuya tramitación podrían practicarse las diligencias

necesarias para disipar las dudas expuestas. En otro caso, sería preciso iniciar el procedimiento judicial correspondiente sobre declaración del dominio sobre el inmueble, con citación de los posibles perjudicados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 28 de mayo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.