

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12724 *Resolución de 2 de agosto de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Bartolomé de Tirajana n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para acreditar un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don R. R. P., en nombre y representación de la mercantil «Joos Immobilien und Vermögensverwaltung GBR», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, doña Aitana Hernández García, por la que se suspende la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio para acreditar un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante auto dictado el 1 de diciembre de 2017 por don Carlos Suárez Ramos, magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Bartolomé de Tirajana, en procedimiento de expediente de dominio para exceso de cabida número 270/2013, se declara acreditado un exceso de cabida sobre la finca registral 8.137 del término de San Bartolomé de Tirajana.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Nota de calificación:

La que suscribe, Aitana Hernández García, registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana, número uno, hace constar que:

Presentado con fecha 19/04/2018, bajo el número de entrada y asiento del Diario indicados en el encabezamiento, el documento precedente –autorizado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de San Bartolomé de Tirajana, el 21/02/2018, número 270/2013 de procedimiento–, y practicada su calificación, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 de su Reglamento, resulta/n el/los siguiente/s defecto/s subsanable/s:

1.º Falta la citación en el expediente a los titulares colindantes.

Hechos: La finca linda según el Registro por el norte con el resto de la parcela 3, que es la finca registral 638, y con calle, por lo que falta la citación al Ayuntamiento como titular de los viales y a los titulares de la finca registral 638.

Además, consultados los archivos y ficheros del Registro, así como las bases gráficas de las fincas en la zona de que se trata, existen otros colindantes registrales y catastrales, los cuales no constan en la certificación que se expidió por este Registro, toda vez que en la solicitud de la misma no se hizo constar que el objeto era la iniciación de un expediente de dominio para un exceso de cabida.

Fundamentos de derecho: Artículo 201, regla 3.ª, último inciso, de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a su modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

2.º En cuanto al exceso de cabida declarado existen dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca que no pudieron advertirse al expedirse la certificación por no constar en la solicitud de la misma que la certificación tuviera como objeto la tramitación de un expediente de dominio y que consisten en: que la finca procede por segregación; que está constituida por parte de una parcela de la urbanización (...) definida en el Plan de Ordenación aprobado con el Ayuntamiento.

Hechos: La finca objeto del expediente, que mide según el Registro y según la certificación catastral de la misma 11.456 m², se describe como parte de la parcela 3 de la urbanización (...), definida en el Plan de Ordenación aprobado con el Ayuntamiento con una superficie de 17.850 m². La otra finca con la que linda según el Registro por el norte, es el resto de la parcela 3, que es la finca registral 638, que mide según el Registro 6.394 m². Esta superficie sumada a la de la finca de referencia da exactamente los 17.850 m² que tiene la totalidad de la parcela 3 en el parcelario municipal.

Además, en la finca se inscribió, por su inscripción 21.ª de fecha 22 de septiembre de 2012, una modificación de obra nueva al amparo de una licencia municipal de 21 de febrero de 2005, expediente 69/04, en la que se dice que los parámetros urbanísticos de la parcela no se modifican, excepto en cuanto a la superficie construida. Tanto en el título que motivó tal inscripción 21.ª como en el certificado técnico usado al efecto, se decía que la superficie de la parcela era de 11.456 m². Sin haber referencia alguna al exceso de superficie que ahora se declara.

Fundamentos de Derecho: Artículos 9, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, y 272, 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

3.º No se aporta certificación catastral coincidente con la finca, ni una base gráfica alternativa de la misma.

Hechos: El expediente de dominio se inició en el año 2013, resultándole por ello aplicable la legislación hipotecaria anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Antes no se exigía expresamente por el Reglamento Hipotecario la certificación catastral descriptiva y gráfica, pero la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos solo como modificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita) en los que si se exigía expresamente la certificación catastral, se concluye la necesidad de su aportación en los supuestos -como es el del expediente que nos ocupa- de los excesos de cabida superiores a la quinta parte de la cabida inscrita. Por tanto, en el presente caso, en el que el procedimiento para la rectificación descriptiva de la finca se ha tramitado conforme a la legislación anterior, pero se ha presentado bajo la vigencia de la nueva redacción legal, el defecto podría subsanarse, bien procediendo a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del título, o bien mediante -la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca, para cuya inscripción deberá cumplirse con lo previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho: Artículos 9, 10 y 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tanto en su redacción anterior como posterior a la reforma introducida por 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; la disposición transitoria única de dicha Ley 13/2015, de 24 de junio; los artículos 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; artículo 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se

aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.–

(...) La presente nota de calificación (...)

San Bartolomé de Tirajana, 8 de mayo de 2018.–La registradora, (firma ilegible)».

III

Don R. R. P., en nombre y representación de la mercantil «Joos Immobilien und Vermögensverwaltung GBR», interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 6 de junio de 2018, que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Primera.

Que el Auto judicial que pretende inscribir la parte recurrente establece lo siguiente en su parte dispositiva:

«Que estimando la petición formulada por Joos Immobilien und Vermögensverwaltung GBR, declaro justificada la mayor cabida de la finca que aparece inscrita como finca 8137 del Registro de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana Número Uno, que viene descrita en antecedente primero de esta resolución, a efectos de hacer constar en dicha inscripción que la superficie de la finca en cuestión es la de quince mil cuarenta y ocho con treinta y cinco metros cuadrados (15.048,35 m²), en el modo en que se expone en el antecedente segundo de esta resolución.»

A este respecto, el antecedente segundo de la resolución comprende la siguiente redacción:

«Se ha solicitado por la demandante que la finca descrita en el punto anterior sea modificada en cuanto a su cabida en los términos expuestos en el hecho séptimo de la demanda, que son los siguientes:

‘Urbana.–Chalet de dos plantas construido sobre parte de la parcela tres, actualmente señalada como 3A, calle (...) del término municipal de San Bartolomé de Tirajana. Mide la parcela, quince mil cuarenta y ocho con treinta y cinco metros cuadrados (15.048,35 m²).

Se compone de dos plantas, siendo la total superficie construida de cuatrocientos treinta metros y setenta decímetros cuadrados (430,70 m²) distribuidos de la siguiente manera:

Planta baja con sesenta y seis metros y quince decímetros cuadrados (66,15 m²) construidos destinados a garaje y cuarto de maquinaria.

Y la planta alta, con trescientos sesenta y cuatro metros y cincuenta y cinco decímetros cuadrados (364,55 m²) construidos, destinados a varios dormitorios, baños, cocina y salones.

Estando el resto de lo no edificado destinado a piscina y jardines.

Los linderos son los mismos que el terreno sobre el que se asienta la construcción y que según la nota simple informativa son los siguientes:

Norte, resto de la parcela tres y calle; Sur, risco grande orilla arriba, Naciente, resto de la parcela tres y risco grande orilla arriba; Poniente, risco grande orilla arriba y barranquillo.»

Que, por lo tanto, y como se aprecia a simple vista, el auto judicial es taxativo y contundente, estableciendo el Juzgado, sin lugar a duda alguna, que el Registro de la

Propiedad deberá de hacer constar en la inscripción correspondiente a esta finca la que es su superficie correcta de 15.048,35 m², y ello además habrá de realizarse expresamente en los términos solicitados por Joos Immobilien.

Segunda.

Que los defectos 1.º y 2.º del Registro de la Propiedad número Uno de San Bartolomé de Tirajana no tienen soporte jurídico y han de decaer, pues se oponen al criterio expreso de esta Dirección General de Registros y Notariado, plasmado entre otras, en su Resolución de 10 septiembre 2003 RJ 2003\6273, y Resolución de 10 de mayo de 2002 [RJ 2002, 8569], conforme a las cuales no pueden oponerse dudas sobre la identidad de la finca cuando ya existe una opinión de un juez, ni puede ponerse en duda la parte dispositiva del auto, por el mero hecho de que no mencione a alguna/s de los posibles colindantes.

Se transcriben a continuación los Fundamentos de Derecho Segundo y Tercero de la más reciente resolución de 10 de septiembre de 2003, en la cual se analiza un supuesto muy similar al que por la presente nos atañe: (...)

Tercera.

Que el defecto 3.º ha de decaer igualmente, en base al motivo que la misma Registradora de la Propiedad reconoce expresamente en el texto del mismo, pues la regulación por la cual se le requiere aportar certificación catastral o base gráfica se basa en una redacción de la ley hipotecaria que es posterior a la que se ampara el expediente de dominio por exceso de cabida («El expediente de dominio se inició en el año 2013, resultándole por ello aplicable la legislación hipotecaria anterior a la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Antes no se exigía expresamente por el Reglamento Hipotecario la certificación catastral descriptiva y gráfica»). En conclusión, la redacción legislativa a la que alude el Registro de la Propiedad no ha de afectar al auto judicial ni a la inscripción que en virtud del mismo se pretende».

IV

La Registradora de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana número 1 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; 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, 6 de mayo, 3, 11 y 19 de junio y 25 de noviembre de 2013, 27 de marzo y 17 de octubre de 2014, 17 de junio, 27 de julio, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo de 2016, 4 y 25 de enero, 17 de febrero, 18 de abril 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 defectos que impiden la inscripción que falta la citación en el expediente a los titulares colindantes; que existen dudas fundadas de identidad de la finca y que no se aporta certificación catastral coincidente con la finca ni una base gráfica alternativa de la misma. En relación a los dos primeros defectos, es relevante destacar que la calificación matiza que al solicitarse la certificación para iniciar el expediente de dominio no se especificó que era ésta la finalidad de dicha certificación,

de modo que no se expresaron en ella otros colindantes registrales que resultan de los archivos del Registro ni las dudas de identidad que ahora se exponen.

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 tratarse conjuntamente la resolución de los dos primeros defectos, considerando la circunstancia advertida en la calificación relativa a la omisión en la solicitud de la finalidad de la certificación para el inicio del procedimiento.

En cuanto las citaciones a colindantes, el artículo 201, regla tercera, de la Ley Hipotecaria, prevé la citación de los titulares de los predios colindantes, y el artículo 286 del Reglamento Hipotecario exige -para la reanudación del tracto y con mayor razón para los excesos de cabida- que se acredite la forma en que se han practicado las citaciones, entre las que figura la citación a colindantes que es esencial en sede de inmatriculación (cfr. Resoluciones de 4 de febrero de 2012 y 17 de junio de 2015).

Esta Dirección General viene considerando la citación de los colindantes uno de los trámites esenciales del expediente de dominio para la acreditación de excesos de cabida, por lo que debe resultar de tal auto que todos los titulares catastrales de las fincas colindantes han sido citados en el expediente (cfr. Resolución de 8 de noviembre de 2012). Ahora bien, según matiza la Resolución de 22 de septiembre de 2015, hemos de tener en cuenta que mientras que el titular catastral del inmueble cuya cabida se pretende rectificar ha de ser citado en todo caso, en cambio, en relación a los colindantes, lo que exige el artículo 201 de la Ley Hipotecaria es que se cite «a los titulares de los predios colindantes», que no tienen necesariamente por qué ser exactamente los expresados en la certificación catastral, ni la ley exige que sean ellos exactamente los citados, pudiendo en este punto el juez citar a los que haya tenido por colindantes reales, incluso si fueran diferentes de los catastrales.

Como se indicó en varias Resoluciones (19 de julio y 10 de octubre de 2016, entre otras), el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en estos procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Actualmente este requisito viene expresamente impuesto en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por 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.

Efectivamente, el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria, al que se remite el artículo 201 en relación con las rectificaciones descriptivas, determina que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los

domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente», y el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en relación con la inmatriculación por título traslativo determina que «en caso de calificación positiva por el Registrador, este procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

4. En relación al segundo defecto, sobre existencia de dudas de identidad, 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.

5. 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 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.

6. 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.

7. En el caso de este expediente, el auto objeto de calificación señala que se ha procedido a la citación de doña I. K. en calidad de propietaria de los predios colindantes.

No obstante la registradora estima que ello es insuficiente debido a que, a su juicio, falta la notificación al titular de la finca registral número 638, que se correspondería con el lindero por el norte según la descripción literaria de la finca (en la que figura «resto de la parcela 3»); y la citación al Ayuntamiento como titular de la calle colindante. Además, afirma que consultados los archivos y ficheros del Registro, así como las bases gráficas de las fincas en la zona de que se trata, existen otros colindantes registrales y catastrales, los cuales no constan en la certificación que se expidió por este Registro, toda vez que en la solicitud de la misma no se hizo constar que el objeto era la iniciación de un expediente de dominio para un exceso de cabida.

Asimismo, por este motivo no se expusieron las dudas de identidad a que se refiere el segundo defecto, dudas que se explicitan con detalle en la calificación y que se encuentran debidamente fundamentadas.

Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 3, 11 y 19 de junio de 2013, «en todo caso debe procurarse que en la solicitud de certificación registral del artículo 201.2 de la Ley Hipotecaria, se manifieste la finalidad para la que se solicita la

certificación, así como los datos e indicaciones que, según la especie de dicha certificación, basten para dar a conocer al registrador los bienes o personas de que se trate (Cfr. artículo 229.2 de la Ley Hipotecaria). Con ello se evitará que al presentarse el auto aprobatorio del expediente de dominio (...), se proporcionen datos complementarios que no se tuvieron en cuenta en el momento de expedirse la certificación negativa. De conformidad con el artículo 341 del Reglamento Hipotecario el registrador debe rechazar las solicitudes en las que no se expresen con bastante claridad y precisión la especie de certificación que se reclame, o los bienes, personas o periodos a que ésta ha de referirse».

Es por ello que el recurso debe desestimarse en cuanto al primer y segundo defecto de la nota de calificación.

Por tanto, la única forma de lograr la inscripción de la rectificación pretendida será despejar las dudas de identidad manifestadas, 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.

8. En cuanto al tercer defecto, se plantea si es preceptiva la aportación de certificación catastral o, al menos, representación gráfica alternativa, al tratarse de un exceso de cabida superior a la quinta parte de la cabida inscrita, por lo que, según afirma la registradora en base a la Resolución de esta Dirección General de 6 de mayo de 2013, se asimila a un supuesto de inmatriculación.

Esta cuestión ya fue tratada por esta Dirección General en las Resoluciones de 17 de febrero y 18 de abril de 2017. Hay que destacar que en el supuesto de este expediente la rectificación superficial que debe operarse en cumplimiento del auto judicial es superior al 10% de la cabida inscrita.

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).

La inscripción que en su caso se practique deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y debe contener obligatoriamente la representación gráfica georreferenciada. 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 séptimo 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». Sin embargo esta última posibilidad no resultaría aplicable al caso de este expediente, en el que la superficie que pretende hacerse constar no se corresponde con el recinto que figura en Catastro.

En cuanto al procedimiento para la inscripción de esta representación gráfica, habida cuenta que las notificaciones a los posibles colindantes afectados deberán haberse realizado en el curso de la tramitación del procedimiento judicial bastará, como señala el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, la notificación por el registrador del hecho de haberse practicado la inscripción a los colindantes inscritos. En este punto habrá que estar, en el supuesto que nos ocupa, a lo advertido en el primer defecto de la calificación referido precisamente a la intervención de los colindantes en el procedimiento judicial.

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, 2 de agosto de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.