

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7351 *Resolución de 11 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arona, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en un procedimiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arona, doña Cristina Pilar Colorado Casado de Amezúa, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en un procedimiento judicial.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 3 de septiembre de 2018, en procedimiento iniciado en el año 2014, se declaró un exceso de cabida superior a una vigésima parte de la cabida inscrita sobre la finca registral número 20.715 del término municipal de Arona.

II

Presentado testimonio de dicho auto expedido el día 23 de enero de 2019 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Arona, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación desfavorable.

Documento de Referencia: Testimonio expedido en fecha 23 de enero de 2019, por el/la Letrado/a de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número 5 de Arona, Don/Doña L. S. E. C., relativo al procedimiento “expediente de dominio, exceso de cabida” número 738/2014, que motivó el Asiento número 995 del Diario 120.

Presentante: Don/Doña Z. M. V.

Por la presente le notifico a Ud. la nota de calificación desfavorable recaída al documento de referencia, a los efectos de la interposición del recurso gubernativo, si le conviniere:

Hecha la calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto no practicar los asientos solicitados, reiterando el defecto señalado con el n.º 3, de la calificación efectuada en fecha 12 de febrero de 2019, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

En el procedimiento citado en el encabezamiento se ha dictado auto con fecha 3 de septiembre de 2018, declarando la rectificación de la cabida de la finca registral número 20.715 hasta los 1.015,36 metros cuadrados, figurando inscrita con una superficie de 630 metros cuadrados, existiendo por tanto un exceso de 385,36 metros cuadrados. La citada finca se formó por segregación de otra de mayor cabida, registral número 1.451.

No se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, si bien, se advierte, que comprobado el Catastro a través de su Sede Electrónica, la parcela aparece con una superficie gráfica de 738 metros cuadrados, inferior a la indicada en el auto, existiendo dudas respecto de dicho exceso de cabida.

Fundamentos de Derecho

Conforme a la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 “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”. En el presente caso, habiéndose iniciado el procedimiento al que se refiere el documento de referencia en el año 2014, le resulta aplicable la regulación anterior a la entrada en vigor de la reforma introducida por la Ley 13/2015. Análogamente, también le resulta aplicable la doctrina establecida por la D.G.R.N. al interpretar y aplicar esa normativa anterior. En la Resolución de 22 de enero de 2009, se abordó la cuestión de si es o no necesario acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica al testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio declarativo de la mayor cabida. Y a tal respecto resolvió que: “Debe tenerse en cuenta para resolver esta cuestión que desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título. Dicha certificación catastral se considera además suficiente para practicar un exceso de cabida siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca (artículo 53.8 de la citada Ley). Igualmente el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo dispone que 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. Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que 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, pero sin exigir expresamente 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 sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquéllos supuestos -como ocurre en el caso de este expediente- en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la quinta parte de la cabida inscrita”. Ahora bien, dado que el documento se ha presentado una vez que se encuentra en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio, procede matizar la doctrina expuesta a la luz de los nuevos preceptos que ésta introduce relativos a las rectificaciones de descripción de las fincas. Como ha señalado reiteradamente dicho Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el artículo 53 de la Ley 13/1996, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, la Ley 13/1996 decidió claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes “ab initio”, en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Tras la derogación de

dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libros del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro. En lo que respecta a las modificaciones descriptivas, a partir de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, cobra una especial relevancia la representación gráfica georreferenciada 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 notarial regulado en el artículo 201. Por otra parte como ya ha señalado la Dirección General, cuando la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Por tanto, la regulación del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario relativa a los excesos de cabida, en la que se incluía la asimilación a los supuestos de inmatriculación en la que se basaba la doctrina antes expuesta, resultará actualmente inaplicable a los nuevos procedimientos antes citados. Especialmente debe considerarse que, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y se alcance así la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación correspondiente, de manera que puede aportarse una representación gráfica alternativa (cfr. artículos 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 6 de abril de 2017), excepto los citados supuestos de inmatriculación de fincas al amparo de los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, resulta necesario que se aporte la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el documento presentado. No obstante, resultando que la superficie de la parcela según Catastro es de 738 metros cuadrados, inferior a la señalada en el auto (1.015,36 metros cuadrados), habiéndose presentado el documento bajo la vigencia de la nueva redacción legal (Ley 13/2015), para la subsanación de este defecto sería necesario, bien proceder a efectuar la correspondiente alteración catastral en términos coincidentes con la descripción que resulta del auto o bien 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.

Se suspende por tanto la inscripción/anotación solicitada por defecto subsanable, sin que se haya tomado anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado expresamente.

El presente acto no es definitivo en vía administrativa.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota podrá (...)

Arona, Los Cristianos, a cuatro de octubre de dos mil diecinueve.—Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña Cristina Colorado Casado de Amezúa con firma electrónica reconocida.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. R. interpuso recurso el día 16 de diciembre de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

I

El presente recurso tiene como antecedentes el Auto de fecha 3 de septiembre de 2018 dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Arona, en los autos de Expediente de Dominio, Exceso de Cabida Núm. 738/2014.

Dicha Resolución judicial declaró justificada y procedente la solicitud formulada por el Procurador Don A. O. T. en nombre y representación de su representado Don J. M. R., y mandando al Registro de la Propiedad de Arona la rectificación de la extensión de la finca registral n.º 20.715, a fin de que la cabida inscrita sea de 1.015,36 metros cuadrados.

Esta Resolución devino firme y una vez declarada la firmeza, Doña Z. M. V., hija del propietario, con fecha 23 de Enero de 2019 solicitó la inscripción de esa extensión de la cabida en virtud de esa Resolución judicial.

La Registradora de la Propiedad de Arona con fecha 12 de Febrero de 2019 emite calificación desfavorable en base a unos defectos subsanable que hace constar en dicha calificación, los cuales son subsanados, pues afectan al título judicial, al entender la susodicha Registradora que no es testimonio el título judicial al no tener firma electrónica de la Letrada de la Administración de Justicia y no constar la firmeza de la Resolución judicial.

Aportado el testimonio judicial donde consta tanto la firma electrónica de la Letrada de la Administración de Justicia como de la constancia de la firmeza de la Resolución, ahora las objeciones que aduce el Registro de la Propiedad es que la superficie que se quiere inscribir no tiene una descripción descriptiva y gráfica del Catastro, hecho que le suscita duda y finalmente obsta por calificar de nuevo desfavorablemente y suspende la inscripción de la superficie reclamada por no existir concordancia con la certificación catastral en la fecha indicada y que nos notifica el día, y ello con posterioridad de haber presentado una base gráfica georreferenciada, pues esta solución ya la había indicado previamente la Registradora de la Propiedad, informe emitido por Don J. J. R. G., Ingeniero de Caminos C.P.

Empero, la Registradora de la Propiedad cambia de criterio y pasa a afirmar que esa base gráfica alternativa no le sirve, sólo se sirve la alteración de la superficie por Catastro, lo cual nos parece contradictorio, y entendemos que al haber presentado una base gráfica alternativa, que no era exigible con anterioridad a la reforma del año 2015, hemos cumplido con creces las exigencias técnicas y legales, la coordinación Registro-Catastro, es una obligación de ambos organismos, pero ello no implica que el Registro pueda negarse a inscribir ese exceso de cabida, y menos aducir que es el propietario quien debe pelearse con el Catastro para que rectifique la superficie catastra de la finca de mi propiedad, Registro y Catastro son dos organismo autónomos y qué funcionan de diferente manera, el Catastro es un organismo de índole tributaria, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos, mientras que el Catastro es de parcelas y no de fincas.

II

No ignoramos la importancia que reviste la calificación previa del Registrador de la Propiedad, ahora bien, cuando el título jurídico es una Sentencia o resolución de Jueces y Tribunales, la calificación se limita a la competencia del Tribunal que ha dictado esa Sentencia o Resolución Judicial, pues en caso contrario sería invadir las competencias que tienen los órganos jurisdiccionales, cosa que obviamente le está prohibido.

Esas dudas que la Registradora recurrida aduce van en contra de lo que el Tribunal declaró, tras un largo procedimiento que incluyó todos los trámites sustantivos y procesales de la anterior legislación, venir a decir que el Juez no debió conceder el exceso de cabida es contravenir los preceptos legales y constitucionales que establecen las competencias de los órganos jurisdiccionales, y que por supuesto cualquier funcionario, por alto que sea, está obligado a acatar, entre ellos lógicamente los Registradores de la Propiedad, o es que la Registradora recurrida quiere decir que el Juez no cumplió con la Ley, cuestión aparte es que en la actualidad estos procedimientos se hayan desjudicializado, lo cual, no nos merece ni una opinión favorable o desfavorable, aunque cabe pensar que el anterior Presidente del Gobierno, Registrador de la Propiedad, haya querido favorecer a Notarios y Registradores, pero me da igual, esa auto fue judicial y por lo tanto, al ser firme, es de obligado cumplimiento, y si declaro justificada y procedente que la cabida de la Finca Registral n.º 20.715 es de 1.015, 36 m², es esa superficie la real, para ello se hizo el expediente de dominio acorde a la anterior legislación.

En este orden de cosas invocamos la Resolución de 17 de Febrero de 2017 de este Centro Directivo contra la calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Badajoz, Don Luis José Moreno Camacho por la que se acuerda no practicar la inscripción de exceso de cabida acordada en procedimiento ordinario.–

En el procedimiento ordinario número 563/2013 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Badajoz por la sociedad “Los Bórdalos Explotaciones Agrarias, SL” contra la sociedad “Torreabas, S.C.L”, recayó sentencia de fecha 30 de junio de 2016, en la que se declaró como legítima propietaria de la finca registral número 41.326 del Registro de la Propiedad de Badajoz número 1, con una cabida de 115,57 áreas, a la citada demandante.

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad de Badajoz número 1, que consistía en la sentencia del procedimiento ordinario número 563/2016, fecha 30 de Junio de 2016, cuyo autorizante era la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número tres de Badajoz, en unión de diligencia de constancia dictada en Badajoz con fecha 07 de septiembre de 2016, por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número tres de Badajoz, expresiva de su firmeza, no se practica operación alguna por cuanto la finca se encuentra ya inscrita a favor de la Compañía Mercantil Los Bórdalos Explotaciones Agrarias, SL, por título de compra, según la inscripción 3.^a, con la cabida de quince áreas, y sin que en su caso el procedimiento ordinario sea el medio adecuado para el acceso al Registro de los excesos/defectos/rectificaciones de cabida, con apoyo en los artículos 9, 20, 198 y ss de la LH, Badajoz, a tres de noviembre de dos mil dieciséis. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Luis José Moreno Camacho.

Contra dicha nota de calificación, el Administrador solidario de la sociedad Los Bórdalos Explotaciones Agrarias, S.L., interpuso recurso de fecha 29 de noviembre de 2016, en la que en resumidas cuentas venía a decir que uno de los motivos del Sr. Registrador para no llevar a cabo la práctica de la inscripción era considerar que ya constaba inscrita la finca con una cabida de 15 áreas, cosa que nadie discutía, pero recalcando que el motivo o finalidad de la inscripción era el exceso de cabida de 100,57 áreas, lo que hacía el total reseñado en la sentencia de una cabida de 115,57 áreas, el otro motivo alegado por el Registrador fue el considerar que el procedimiento ordinario no era el medio adecuado para apreciar el exceso de cabida. Pues bien, el recurrente alegó que inicialmente formuló expediente de dominio sobre exceso de cabida que dio lugar a los Autos de Expediente de Dominio 699/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Badajoz, y tras los trámites legales oportunos, se dictó Auto por el que se declaraba no haber lugar al mismo, e instándolos a iniciar el correspondiente procedimiento declarativo, por lo que se inició ese procedimiento que dio lugar a la estimación del exceso de cabida solicitado, por lo que procedía la inscripción referida, ya que se había llevado a cabo los procedimientos adecuados existiendo una resolución judicial firme que determinaba la cabida total de la finca en

cuestión. A tales efectos se solicitó que se estimase el recurso y se practicase la inscripción solicitada y autorizada judicialmente y obviamente revocando la nota de calificación.

Pues bien, la DGRN, en lo que interesa a este expediente y que no es necesario reproducir todos y cada uno de los fundamentos de derecho, no dio la razón al Registrador recurrido en cuanto a la inadecuación del procedimiento judicial declarativo que acuerde la inscripción de un exceso de cabida con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, indicando que las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas dado que se ventilan en un procedimiento judicial, ni que decir tiene que el Centro Directivo revoca la nota de calificación del Registrador, estimando el recurso.

Parecida cuestión se debatió en la Resolución de 3 de marzo de 2015 de la DRGN contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Santomera, por la que suspendía un exceso de cabida acordado por un mandamiento judicial, pues bien, el recurrente consideraba que se trataba de una cuestión sobre la que el Registrador no debía decidir por implicar un cuestionamiento de la decisión del juez al referirse al fondo del asunto.

El Centro Directivo recordaba haber insistido en numerosísimas ocasiones (por todas, Resolución de 2 de diciembre de 2014), en que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes, pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de que en el procedimiento en que se dictan, los titulares registrales que pueden ser afectados han tenido la intervención prevista por la ley y en las condiciones exigidas según el caso, a fin de garantizar que no sufran en el mismo Registro las consecuencias de una indefensión procesal. En estos términos ha de ser entendido el artículo 100 del Reglamento Hipotecario cuando determina el ámbito de la calificación registral a efecto de los documentos judiciales, de modo que no puede el registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido que no estén directamente encaminados a hacer efectivo ese derecho de intervención conferido a los titulares registrales. En concreto se admite la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial con relación 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.

Acto seguido la DGRN hace mención a la sentencia del TS Sala Primera de fecha 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009) “no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario) Y sigue afirmando que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues no se ha reconocido al registrador de la propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la Ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se ha vulnerado las garantías del proceso”.

En el caso que ocupaba a ese recurso, el registrador calificaba de un obstáculo registral, la cabida inscrita, que a su juicio no se podía modificar por no estar debidamente justificada. Lo que según el Centro Directivo era preciso analizar si ese obstáculo derivado del contenido del Registro era de aquellos a los que se referían las consideraciones anteriores. Expresando lo siguiente: “Ciertamente, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las dudas del registrador relativas a la identificación de la finca 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, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), 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 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, se despejan por definición 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 ampararía que el registrador pudiera proceder a una nueva valoración de la prueba con la virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

En este supuesto de hecho comentado la DGRN desestima el recurso y confirma la nota de calificación del registrador ya que no se estaba en presencia de un auto por el que se ponía fin a un expediente de dominio de declaración de exceso de cabida ni ante una sentencia recaída en un procedimiento ordinario, sino ante un auto que ponía fin a un procedimiento ordinario como consecuencia de una transacción entre las partes.

El caso nuestro que aquí recurrimos se refiere a un auto que pone fin a un expediente de dominio de declaración de exceso de cabida, con lo cual, es obvio que el recurso debe ser estimado y la nota del [sic] calificación de la registradora debe ser revocada, por las razones anteriormente invocadas,

Y es más, la Resolución de este Centro Directivo de fecha 4 de enero de 2017, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Muía a inscribir el testimonio del Auto dictado en expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida tramitado conforme a la legislación anterior, pues así venía regulado en la Disposición Transitoria Única, que establecía que los ya iniciados en el momento de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 continuarán su tramitación conforme a la normativa anterior, pues en la actualidad este procedimiento ha sido desjudicializado, operando solamente los tribunales de justicia en vía de recurso.

A esta parte no le importa que se haga mención a que ello debe aprobarlo Catastro, pues eso se deduce de la explicaciones del Registro de la Propiedad de Arona, quien tiene que inscribir es el Registro y no Catastro, que luego el Registro se lo comunique a Catastro es algo que no le incumbe al administrado o ciudadano, es un trámite inter-administrativo, una vez que el Registro inscriba esa superficie real y Catastro altere la suya, finca coordinada, ya no existe la pega injustificada de una certificación descriptiva y gráfica no coincidente en los términos solicitados, repetimos, no es Catastro quien inscribe sino los Registros de la Propiedad.

Es más, a veces el Catastro contiene una superficie mayor que la que consta en el Registro de la Propiedad correspondiente, ahora bien, es inaceptable las dudas de la Registradora recurrida, pues no existen dudas sobre la identidad de la finca, en el Registro de la Propiedad consta una certificación catastra descriptiva y gráfica con su

referencia catastral, un levantamiento de parcelas, redactado por Don J. A. M. Z., Arquitecto Técnico y finalmente la mencionada Base Gráfica Alternativa (Georreferenciada), que permiten identificar plenamente la finca y su exceso de cabida, por tanto no hay dudas fundadas sobre la identidad de la finca o de su superficie, este y otros extremos ya fueron estudiados por el Órgano judicial, también entendemos que esa suspensión basada en dudas no hay sido suficientemente motivada por la Sra. Registradora recurrida, y ni que decir tiene que esas dudas fundadas sobre la identidad de la rectificación pretendida no pueden basarse en motivos arbitrarios, aquí no puede existir prurito alguno de quien sabe más sobre la materia, un Juez o un Registrador, porque lo que obvio que debe imperar la decisión judicial sin más aditamentos. Las dudas fundadas deben estar basadas en criterios objetivos y razonados, aquí no hay motivos ni objetivos ni razonados que llevarán a adoptar esa suspensión, máxime cuando hay resolución judicial que reiteramos es un mandato, o con tal de obligado cumplimiento [sic], lo que no se puede hacer que si el procedimiento para declarar el exceso de cabida se ajustó a la legislación vigente al tiempo de interponer el procedimiento, ahora la Registradora quiera que nos adaptemos a lo exigido en la reforma de 2015, y pese a ello lo hemos hecho al presentarle una base gráfica georreferenciada alternativa, que hemos traslado a Catastro, cuando debió ser ella la que se lo comunicara a Catastro para su validación.

Con la legislación anterior a 2015, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso de cabida 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, que gozó de los mayores elementos probatorios para efectuarlos y de los resortes para hacerlo con mayor garantía.

Y tanto es así que en procedimientos judiciales es el Juez el que 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, 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 ese orden de cosas, con la legislación anterior, en el marco del expediente de dominio el Registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al Juez la valoración final de su contenido, lo que no puede pretender plantearla al presentarse a inscripción el Auto judicial aprobatorio del expediente de dominio, salvo que, con carácter excepcional, el Registrador no tenga dudas sino certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que en el supuesto de 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, que no es el caso que nos atañe.

Incluso hoy, tras las cacareadas ventajas se le atribuyen a la reforma de la Ley 13/2015, de una labor más estrecha entre el Notario y el Registrador, que entró en vigor el 01 de noviembre de 2015, el llamado expediente notarial no ha estado exento de polémicas entre ambas figuras, así podemos traer a colación, el recurso ante este Centro Directivo en su Resolución de 20 de junio de 2018 sobre rectificación de cabida de una finca que ya tiene inscrita su georreferenciación, pues bien, dicho recurso se interpuso por el Notario de Fuente Álamos, Murcia, Don Cesar Carlos Pascual de la Parte, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena número tres, Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que suspendía la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial.

Pues bien, sin reproducir los hechos y fundamentos de derecho de esta resolución, simple y lisamente haremos constar algunos de los fundamentos del Notario recurrente, pues, en términos que consideramos muy duros hace algunas apreciaciones de esa calificación de la mencionada registradora, el Notario decía, entre otras muchas consideraciones:

“A) Con carácter preliminar, este notario piensa que de la solución que se dé a este recurso depende que la reciente reforma hipotecaria introducida por la Ley 13/2015,

de 24 de junio arraigue, se consolide y sirva para algo o sea puro humo que no sirva para nada o para poco.

Pues, habiéndose cumplimentado escrupulosamente todos y cada uno de los requisitos requeridos por la ley para ello, y aún más (pues el notario ha tomado precauciones de publicidad y seguridad mayores de las exigidas); requisitos que, por otra parte, son de igual o mayor entidad que los del antiguo expediente judiciales de dominio (al que sustituye o hace sus veces en materia hipotecaria el acta notarial); después de todo ello, digo, ¿ puede una calificación negativa basada en una opinión subjetiva, desvanecer o desmoronar todo ese edificio jurídico sobre el que se fundamenta el sistema de seguridad jurídico ?.

Nosotros opinamos francamente que cualquier actuación del registrador de la propiedad debe tener su límite en la Ley.

Además así lo han entendido todos los registradores de la propiedad que han inscrito regularmente otras actas de constatación de exceso de cabida tramitadas por el notario recurrente, en otros registros de la propiedad de la provincia y, más concretamente, el Registrador sustituto de Cartagena 3, en un asunto similar al que nos ocupa (de un importante defecto de cabida) y que fue objeto inicialmente de otro recurso y posterior resolución de la DGRN, de la misma fecha que la citada. (14648, de 21 noviembre de 2017)

Es cierto que cada registrador tiene su propio criterio y que ni las opiniones de la DGRN, ni las de sus compañeros le obligan en otros casos y supuestos, aunque tenga una misma identidad de razón.

Pero aquí el asunto es sangrante, pues:

– Sobre reiterar una calificación negativa sobre el fondo de un asunto ya resuelto por la DGRN.

– Este registro de Cartagena 3 olvida la primera regla que debería presidir la actuación de un registrador de la propiedad: el Registrador debe de atenerse siempre a la ley, sin olvidar que el registro no está para poner problemas a los ciudadanos, sino para dar soluciones (ausentes en todas las calificaciones de esta registradora). Es decir, toda calificación negativa debería ir acompañada (por prudencia, cortesía e informar al consumidor de la seguridad jurídica) de una explicación o medio para que la documentación presentada tenga su ingreso y cobijo en el registro.

(Y más concretamente, en el campo de Cartagena, en donde está radicada esta notaría de Fuente Álamo, las fincas tienen por diversos motivos ajenos al caso-casi siempre una cabida diferente a la registrada; por lo que éste y otros notarios estamos haciendo titánicos esfuerzos para, de acuerdo con la nueva ley hipotecaria, coordinar legalmente el Registro con el Catastro y la realidad. Esfuerzos que se ven frustrados continuamente por este tipo de calificaciones que recurrimos, en lugar de ser apoyados, coordinados y completados los esfuerzos por la oficina del Registro de la Propiedad de Cartagena 3).

B) De manera concreta:

Por tanto, este notario, ante un supuesto absolutamente idéntico al que motivó la resolución anteriormente citada (14648) de 21 de noviembre de 2017 no puede hacer otra cosa que reiterar los argumentos que ahí se dejaron expuestos. A saber:

“La señora registradora dice que la finca en cuestión (cuyo exceso de cabida se pretende inscribir), procede de segregación (en este caso, de hace casi 25 años), pero el texto del artículo 201 de la vigente Ley Hipotecaria, no excluye esta hipótesis para poder tramitar el acta notarial de exceso de cabida; ni tampoco excluye este acta aunque las fincas de que se trate provengan de inmatriculación. Pues la ley es consciente de que esos excesos o disminuciones de superficie pueden ser reales y consolidadas en el tiempo, por lo que trata de darle salida y solución, arbitrando unos procedimientos que no lleguen a ser estériles. Justamente por ello, todos estos procedimientos están

revestidos de las máximas garantías y cautelas; y aunque en alguna ocasión, los libros del Registro pueden desvanecer un fraude o evitar un error en la documentación presentada (como me consta), sin embargo, la duda del registrador tiene su límite en la Ley. También el Notario puede tener esas dudas y preocupaciones, pero no por ello se puede negar a cumplimentar el procedimiento hasta ver lo que resulta del conjunto de las pruebas y testimonios. Y en cuanto a la duda de la identidad de la finca y la posible invasión del terreno colindante (alegada por la registradora, para negarse a expedir la certificación registral), se ha de responder: La registradora asegura que ha realizado una consulta pormenorizada a los libros del registro de la que resultan concretamente dos fincas registrales: a) la finca 11334 inscrita a nombre de doña A. M. G. P., y b) la finca 43958 a favor de don D. A. G., que era, es decir que ahora no lo es, pero antes sí) colindante según Catastro. Que son colindantes con la que es objeto del acta de exceso de cabida. Pero, de acuerdo con la información registral que se solicitó en el inicio del expediente y, tenida en cuenta en la práctica de las diligencias testifical y documental practicada en el acta, resulta que: 1.º la certificación catastral, descriptiva y gráfica que es georreferenciada y que se acompaña, es totalmente coincidente con la superficie real que pretende su acceso al registro; 2.º que, igualmente, el plano del técnico competente, con coordenadas igualmente georreferenciadas, arroja la misma superficie total (18.865 m²), 3.º que, los testigos han declarado, bajo pena de falsedad en documento público, que ese perímetro está vallado desde hace diecisiete años por sus propietarios con “valla y poste metálico sobre una base de hormigón”. 4.º que este Notario, ante la magnitud del exceso, ha tomado medidas cautelares adicionales (no exigidas por la ley), en orden, no solo a la declaración testifical sino también a publicaciones y edictos en el “Boletín Oficial del Estado” y, además, expuestos en el ayuntamiento, y, finalmente, en un diario de mayor circulación de la provincia. 5.º Que, según la “información registral y catastral solicitada al tiempo de formalizarse inicialmente el expediente (y antes de solicitar del registrador de la propiedad de Cartagena 3 la “certificación” registral del artículo 201-203 de la LH denegada), todos los interesados acreedores y colindantes!!! han sido notificados legal y fehacientemente, en tiempo y forma, sin haber formulado oposición alguna. Concretamente: Doña A. M. G. P. titular de la finca registral 11334 (de la que asegura la registradora “tener la certeza” de que se ha invadido dicho terreno) se le notificó todo el expediente en los términos que resultan de la diligencias tercera y séptimas por mí practicadas en el acta inicial y tras ser notificada en tiempo y forma ¡¡¡no se opuso!!!. En cuanto al otro colindante catastral anterior que cita la registradora (es decir, que no es un titular registral y no es actual) don D. A. G, no se tienen noticias de que sea actualmente titular ni registral ni catastral. Por lo que esa “certeza “respecto a que también su propiedad ha sido invadida para formar el exceso cuya inscripción se pretende, se supone que tenga la misma virtualidad que la anterior afirmación; ninguna salvo prueba en contrario.–Especialmente, cabe citar como colindante al mismo Ayuntamiento de Fuente Álamo que, notificado en tiempo y forma y conocedor de todas las parcelas de su territorio, tampoco se opuso. De manera que, si toda opinión jurídica puede ser discutible, los hechos y las pruebas no; al menos no con argumentos tan endeables y arbitrarios. 6.º Por lo demás, es reiterada (y no se repite por sabida y conocida) la doctrina de la DGRN de 17 de noviembre de 2015, respecto a que los posibles excesos de cabida pueden ser de cualquier magnitud, siendo posible su acceso al registro siempre que pruebe y documente su realidad, con los requisitos requeridos para ello según su extensión superficial; requisitos que son justamente los que se han cumplimentado en el acta objeto del presente recurso, a expensa de que la registradora expida la certificación registral tan reiterada”.

Así pues, en el acta notarial que inició el expediente de exceso de cabida, ya se contenían plenamente todos los requisitos exigidos por la ley para ello y aún más.–Y el acta de conclusión del expediente sólo se limita a constatar todos esos hechos, declaraciones testificales y aportación de documentos que van a configurar el juicio de notoriedad; pues este acta se autorizó inmediatamente después de que el registrador sustituto expidiera la correspondiente certificación de cargas, sin haber alterado lo más

mínimo dichos trámites, ni el resultado de los mismos. Sin embargo, la Sra. Registradora titular del registro, en su nueva calificación, insiste en la duda de identidad, ignorando que esto ya quedó resuelto por la propia Dirección General

El recurso fue estimado, pues bien, suscribimos todos y cada uno de los argumentos que hace el Notario en el caso de nuestro recurso, simplemente en lugar de tratarse de un expediente notarial fue un procedimiento judicial, al que la Sra. Registradora de Arona ha hecho caso omiso y en lugar de inscribir el exceso de cabida, ha suspendido la inscripción de forma arbitraria e irrespetuosa con la decisión judicial.

Esta DGRN, en su resolución de 6 de Mayo de 2013 establecía: “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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar [sic] tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino un intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y un 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; 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); las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.”

III

La Registradora de la Propiedad de Arona ha tenido en su poder una representación gráfica georreferenciada alternativa, a la que ha hecho caso omiso, y ello pese a que insistimos que cuando tramitamos el procedimiento judicial no era obligatoria, ya que empezó a ser exigida con la ley 13 /2015, de 24 de Junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria dispone que en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma, cosa que hicimos sin que, insistimos fuera obligatorio en el caso que nos concierne, pero la Registradora recurrida ni siquiera se ha molestado en estudiarla, pues aunque aplique la actual normativa, en caso de que del exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superase el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al Registro de la Propiedad, sino que será el propio Registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro.

También cabe traer a colación que el artículo 9 LH establece que una 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.

En ese orden de cosas, y, aunque vaya por delante que con lo que vamos a expresar, afecta a los expedientes iniciados a partir de 2015, el artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre la finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus

linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, y el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por parte del Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues como dispone el artículo 9.b) la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita.

Ahora bien, en este supuesto fáctico que nos atañe, no cabe abrigar dudas al proceder de una resolución judicial, que tras un largo proceso, declaró justificado y procedente la inscripción de la cabida solicitada. Tal y como esta Propia dirección lo decía en una Resolución de 5 de julio de 2018, que resumía la doctrina de esta Dirección:

“Es reiterada y consolidada la Doctrina de esta Dirección General que estudia los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 LH).

b) A tal efecto el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de Agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la sola formulación por algunos de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del Registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.”

Pues bien, de este resumen, en el presente caso, la Registradora dos veces ha suspendido la inscripción, sin dudas fundadas algunas, y además suplantando la decisión del Juez de Instancia, entiendo que en ese supuesto se nos cae todo el andamiaje constitucional y legal que preside el Estado Social y Democrático de Derecho, cuando un funcionario, por muy alto o categoría que sea, decide desobedecer el mandato judicial, hemos cooperado el dicente y su hija Zoila Medina Valeriano,

aportando todo lo que ese Registro nos ha pedido, hemos ido incluso más allá de nuestra obligación aportando una base gráfica georreferenciada alternativa y lo que único que queremos es inscribir ese exceso de cabida que hará coincidir la realidad física con la registral.

En su virtud,

Se solicita de la Dirección general de los Registros y del Notariado: Que habiendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se admita el mismo y en su virtud se revoquen las [sic] calificación desfavorable de fecha 4 de octubre de 2019 del Registro de la Propiedad de Arona y se proceda a inscribir el exceso' de Cabida de la finca n.º 20.715 con la indicada superficie de 1.015,36 metros cuadrados, tal y como se había solicitado en su día y conforme a lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de Arona, Auto de fecha 3 de Septiembre de 2018, dictado en los autos de Expediente de Dominio, Exceso de Cabida Núm. 738/2014.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de enero de 2020 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 100, 199 y 201 de Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 56.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; la disposición transitoria única de 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 22 de enero de 2009, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo y 19 de diciembre de 2011, 4 de febrero de 2012, 6 de mayo y 25 de noviembre de 2013, 13 de mayo y 29 de octubre de 2014, 22 de septiembre de 2015 y 19 de julio de 2017.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un exceso de cabida decretada mediante auto dictado en expediente de dominio. Son hechos relevantes:

- El procedimiento se inició en el año 2014 y por tanto antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015.
- En el Registro la finca figura con una superficie de 630 metros cuadrados y, se declara un exceso de 385,36, al entenderse justificado que la finca en realidad tiene 1.015,36 metros cuadrados. En Catastro figura con 738 metros cuadrados.

La registradora tiene dudas sobre la identidad de la finca en tanto que la finca controvertida se forma por segregación de otra anterior y por no coincidir la nueva superficie declarada con la superficie catastral, exigiendo como requisito para proceder a la inscripción la aportación de la representación gráfica catastral o alternativa de la finca. El recurrente alega que la calificación no puede alcanzar a la justificación de la mayor cabida declarada en el auto en base a las pruebas practicadas y que presentó base gráfica alternativa (cuestión esta que no se menciona en la nota de calificación).

2. Procede en primer lugar determinar cuál es la legislación aplicable en tanto que dicha cuestión ha sido objeto de una sustancial modificación en la Ley 13/2015.

En particular los expedientes relativos a la rectificación de la cabida de fincas inscritas pasan de ser judiciales a tramitarse notarialmente, lo que tiene una indudable trascendencia en lo relativo al alcance de la calificación.

El procedimiento se inicia en 2014 y concluye mediante auto de fecha 3 de septiembre de 2018 que se presenta en el Registro en 2019. De conformidad con la disposición transitoria única de la ley L3/2015 «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, no hay duda, que la legislación aplicable será la redacción anterior a la Ley 13/2015, aun cuando el documento se presentó en el Registro con posterioridad a la entrada en vigor de dicha ley; en particular será de aplicación el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y el artículo 56.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas, y de orden social.

Con arreglo a dicha regulación, que es la que resulta aplicable al presente expediente, los excesos de cabida pueden justificarse mediante títulos públicos de adquisición, expediente de dominio, acta de presencia y notoriedad, certificación catastral o en el caso de no exceder de una vigésima parte de la cabida inscrita mediante informe del técnico competente.

3. En el presente caso concurren dos circunstancias relevantes: En primer lugar, se trata de exceso de cabida justificado a través de un expediente de dominio tramitado judicialmente por lo que la calificación deberá ajustarse al ámbito fijado en el artículo 100 de la Ley Hipotecaria; y, en segundo lugar, dicho exceso excede de la quinta parte de la cabida inscrita.

En todo caso, según resulta del último párrafo del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario «(...) 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». Alega la registradora en su nota de calificación que tiene dudas, ya que la finca a la que se refiere el exceso de cabida procede por segregación de otra.

Es doctrina reiterada en interpretación de la legislación aplicable a este supuesto, y por tanto anterior a la Ley 13/2015, que las dudas del registrador sobre la identidad de la finca 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, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013, 13 de mayo de 2014, 22 de septiembre de 2015), 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.

Es así mismo doctrina de este Centro Directivo que no puede el registrador entrar a calificar el fundamento de la resolución judicial, pero sí los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en concreto, la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el único alcance de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes con relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, materia esta que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores.

Es por todo ello que esta Dirección General ha considerado que las dudas de identidad deben ser expuestas por el registrador al tiempo de expedir la certificación al comienzo del procedimiento. 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.

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 de 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).

En consecuencia, en el caso que nos ocupa, no puede admitirse el argumento de tener dudas de si se trata de la misma finca por el hecho de proceder ésta, de otra finca por segregación, si tales dudas no se manifestaron en la certificación correspondiente.

4. Procede ahora abordar la segunda circunstancia antes apuntada, en concreto la cuestión de si para inscribir un exceso de cabida declarado en expediente de dominio y, como es el caso, superior en más de un 20% a la cabida inscrita, se exige acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el auto por el que se resuelve el expediente de dominio.

Esta cuestión ha sido reiteradamente abordada y resuelta por este Centro Directivo en sentido de que en los expedientes de dominio para la inscripción de excesos de cabida que superen la quinta parte es preciso aportar la certificación catastral coincidente.

En concreto, cabría traer a colación aquí, entre otras, las resoluciones de 22 de enero de 2009, 19 de diciembre de 2011, 6 de mayo de 2013 ó 29 de octubre de 2014. En la última de ellas se afirmó que «es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que 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, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior

jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita».

Y conforme a ese criterio, y dada la magnitud de la diferencia entre la superficie de suelo expresada en la certificación catastral (738 metros cuadrados) y la declarada en el auto judicial (1.015,36 metros cuadrados), procede confirmar la calificación en este punto.

5. Ahora bien, reiterando lo dicho en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2017, dado que el documento se ha presentado una vez que se encuentra en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio, procede matizar la doctrina expuesta a la luz de los nuevos preceptos que ésta introduce relativos a las rectificaciones de descripción de las fincas.

Como ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral que exigía el artículo 53 de la Ley 13/1996, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, la Ley 13/1996 decidió claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos.

Tras la derogación de dicha norma por la disposición derogatoria única Ley 13/2015, el contenido de dicha exigencia se ha trasladado a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, de manera que, en la inmatriculación que se pretenda al amparo de dichos preceptos, la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica sigue siendo requisito propio de la inmatriculación, así como instrumento imprescindible para incorporar la representación gráfica de la finca a los libro del Registro, y requisito esencial para practicar la primera inscripción de una finca en los libros del Registro.

En lo que respecta a las modificaciones descriptivas, a partir de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los procedimientos que específicamente se prevén en la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de fincas, cobra una especial relevancia la representación gráfica georreferenciada 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 notarial regulado en el artículo 201.

Por otra parte como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General, cuando la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Por tanto, la regulación del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario relativa a los excesos de cabida, en la que se incluía la asimilación a los supuestos de inmatriculación en la que se basaba la doctrina antes expuesta, resultará actualmente inaplicable a los nuevos procedimientos antes citados.

Especialmente debe considerarse que, aunque las previsiones legales tienen como objetivo que todo documento pueda llegar al Registro con una representación gráfica catastral y se alcance así la coordinación gráfica, también se prevé la posibilidad de que esta coordinación se alcance con posterioridad a la inscripción de la operación

correspondiente, de manera que puede aportarse una representación gráfica alternativa (cfr. artículos 9.b) y 10 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 6 de abril de 2017), excepto los citados supuestos de inmatriculación de fincas al amparo de los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

En definitiva, 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 podrá 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, tal y como señala la registradora en su calificación.

En consecuencia, 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, 11 de marzo de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.