

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18527 *Resolución de 13 de octubre de 2021, 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 Manresa n.º 1, por la que se suspende la expedición de una certificación solicitada en procedimiento de rectificación descriptiva de finca.*

En el recurso interpuesto por don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manresa número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Paya, por la que se suspende la expedición de una certificación solicitada en procedimiento de rectificación descriptiva de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada el día 11 de mayo de 2021 por el notario de Manresa, don Pedro Carlos Moro García, con el número 1.345 de su protocolo, don R. F. G., como titular de la finca registral número 12.589 de Manresa, solicitaba el inicio del procedimiento para la rectificación descriptiva de finca previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la expedición de la correspondiente certificación registral.

II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: (...).
Notario: Pedro Carlos Moro García.
Notaria: Manresa.
Protocolo: 1345/2021.
Fecha: 11/05/2021.
Finca: 12.589.
Asiento 1639/178.

Calificado el documento al que se hace referencia a la cabecera de la presente, que fue presentado por Moro García, Pedro Carlos, a las 09:45:36, el 05/11/2021, motivando el asiento 1.639, del Diario 178, aportada la carta de pago del impuesto el 28 de mayo de 2021 la Registradora que suscribe, ha resuelto no expedir la certificación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por el documento que motiva la presente nota de calificación se trata de hacer la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, previa a la inscripción de rectificación de superficie por aumento de cabida de la finca registral número 12.589, con las circunstancias que en juicio de la que suscribe impiden la misma:

1.^a La citada finca n.º 12.589 procede por segregación de la finca número 3.062 Según el Registro dicha finca, limita "al frente, con dicha calle (...); a la derecha, casa de M. H.; a la izquierda, solar de N. G.; y detrás, N. J. y el Mismo G.", la superficie es de 58 metros.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica, la referida finca linda:

A. Con la calle (...), propiedad de "Hipocat 8 Fondo de Titulización de Activos". De 70 metros según Catastro. Siendo la finca registral número 12.172 que tiene una superficie de 58 metros, (procedente de la finca 3062).

B. Con la calle (...), propiedad de J. A. P. M. y A. B. M. De 125 metros según Catastro. Y la finca registral es la número 51 801 que tiene una superficie de 132 metros, que procede de las fincas 12470 (procedente de la finca 3062) y 25198 (procedente de la finca 1406).

Este titular ha prestado la conformidad.

C. Con la calle (...), propiedad de E. M. S. M. De 136 metros según Catastro. Y la finca registral es la número 46 635 que tiene una superficie de 122,78 metros y se declara que según Catastro 139 metros, propiedad de F. M. C., (que procede de las fincas 12259 (procedente de la finca 3062) y 31.225 (procedente de la finca 1406). El titular ha prestado la conformidad.

D. Y con parcela 52 Polígono 10 de la señora F. F. B. De 5786 metros. Y la finca registral es la número 1.406 que actualmente tiene una superficie de 59 área 75 centiáreas.

Según el título presentado la rectificación supondrá la descripción de la finca de forma siguiente: "Urbana.-Solar para edificar, sito en el pasaje o calle (...), de esta Ciudad de Manresa, de superficie Ciento cuarenta y seis metros cuadrados (146 m²), sobre dicho solar se ha edificado una casa de planta baja solamente, con fachada a la calle (...), de superficie cincuenta metros cuadrados, quedando el resto del terreno como patio de la misma que linda al frente con dicha calle (...) en una longitud de Unos seis metros cincuenta centímetros, a la derecha entrando con casa de M. H. mediante pared medianera, a la izquierda entrando con solar de N. G., mediante pared medianera y miedo [sic] Detrás cono N. J. y con el Mismo Sr. G.".

De estos antecedentes resulta que la inscripción del aumento de cabida solicitado plantean a la Registradora que suscribe dudas que imposibilitan su inscripción. Las fincas colindantes y la que es objeto del expediente han sido objeto de operaciones de segregación que imposibilitan considerar estos como una rectificación de superficie.

La gran diferencia de superficie entre catastro y registro de la finca objeto del exceso de cabida que se pretende y la diferencia también de superficie en este caso por defecto de la misma finca matriz que además ha sido objeto de varias segregaciones plantean serias dudas que impiden la inscripción de la operación solicitada como exceso de cabida. Dicha inscripción podría dar lugar a una doble inmatriculación tal como se ha expuesto anteriormente.

2. No resulta posible inscribir la obra declarada por antigüedad en base a catastro mientras no se inscriba totalmente el título que motiva esta nota al no identificarse la parcela catastral con la finca registral, debido a la diferencia de superficie existente entre las mismas, que permita la localización de la misma a la referida finca registral. Además, para inscribir dicha declaración de obra antigua se necesita la exacta coincidencia entre la descripción del título y la que consta en la Certificación catastral, descriptiva y gráfica que se acompaña.

Fundamentos de Derecho:

1. Artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria: "Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el Expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el Expediente de rectificaciones de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de Entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de fechas 22 de abril y 30 de junio de 2016.

Resolución 4 de diciembre de 2019 “Centrándonos en la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterada este Centro Directivo, siempre que se formule un Juicio de identidad de la finca por Parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe estar motivación y fundación en Criterios Objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre Otras)”.

2. Artículo 202 de la Ley Hipotecaria. “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso”. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación deberá estar identificada mediante las sus coordenadas de referenciación geográfica. Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse por su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de aquello al folio real de la finca. En este caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará consta al folio real de cada elemento independiente su representación gráfica, tomado del proyecto incorporado al libro.

El defecto indicado se considera subsanable, no tomando anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Paya registrador/a de Registro Propiedad de Manresa 1 a día dieciocho de junio del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, interpuso recurso el día 16 de julio de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

1. Se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en la Nota de Calificación recurrida.

El documento calificado es el expediente inicial para acreditar la discrepancia entre realidad física y registral con aumento de cabida, protocolo 1345 del año 2021, del que se solicitó la certificación registral inicial. Dicho documento fue presentado telemáticamente el día 11 de mayo de 2021, motivando el asiento 1639 del diario 178.

El punto 2 de la calificación no es objeto de recurso, por improcedente, pues no existe declaración de obra.

Fundamentos de Derecho:

Estoy en desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Manresa número 1, dicho sea, con el máximo respeto, por los siguientes motivos y fundamentos de derecho:

I. En la escritura cuya inscripción se pretende y ha sido suspendida por la Registradora de la Propiedad de Manresa número 1, expone la misma que “La citada finca 12589 procede por segregación de la finca número 3062”. Después de citarse los lindes registrales, catastrales y los descritos en la escritura, junto con su cabida, expone la registradora que “De estos antecedentes resulta que la inscripción del aumento de cabida solicitado plantea a la registradora, dudas que imposibilitan su inscripción. Las

fincas colindantes y la que es objeto del expediente han sido objeto de operaciones de segregación que imposibilitan considerar éstos como una rectificación de superficie.

La gran diferencia de superficie entre catastro y registro de la finca objeto de exceso de cabida que se pretende y la diferencia también de superficie en este caso por defecto. De la misma finca matriz, que además ha sido objeto de diversas segregaciones, plantean serias dudas que impiden la inscripción de la operación solicitada como exceso de cabida. Dicha inscripción podría dar lugar a una doble inmatriculación, tal y como se expone anteriormente”

Al respecto debe señalarse que:

La DGSJFP, en diversas resoluciones (por todas, la de 6 de marzo de 2017) ha señalado que si bien el hecho de proceder la finca objeto de la rectificación de una segregación, constituye en sí mismo un motivo que justifica la duda en la identidad de la finca, no es menos cierto, también, que la misma Dirección General ha señalado, lo siguiente:

– Resolución de 24 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida autorizada por notario de Marbella: las dudas sobre la identidad de la finca han de estar justificadas:

Lo cual no resulta de la nota de calificación, que fundamenta la duda en la pura procedencia de segregación, sin mayor aclaración ni justificación, lo cual supone el uso por defecto de un obstáculo que, probablemente, no se ajuste al caso de la presente.

– La misma resolución anterior exige que, en caso de duda, se tramite la rectificación de cabida, en su caso inferior al 5%, por el procedimiento del artículo 201-203 de la Ley Hipotecaria, lo cual se ha hecho en este caso, con todas las garantías de notificación y publicación exigidas por la ley.

– Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca: la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo y razonado.

Todo lo anterior lleva a la conclusión de que se basa la duda de identidad de la finca en un puro argumento de operación parcelaria previa, momento en el que ni catastral ni técnicamente existían procedimientos de afinación de las medidas inmobiliarias, lo cual, a juicio de este fedatario, no puede mantenerse, pues de lo contrario las previas segregaciones, agrupaciones, agregaciones de fincas llevarían al más absoluto inmovilismo documental, inmobiliario y registral.

El argumento de la calificación, a juicio de este notario, no puede, mantenerse, pues lo contrario implicaría la imposibilidad absoluta de llevar a cabo operación de rectificación de cabida alguna, cuando ésta fuera superior al 10%, pues diferencias de doblarse la cabida inicial son habituales y se practican sin problemas.

Mantener la posición denegatoria implica una indefensión a la parte requirente del acta objeto de la presente, pues si en tal caso la parcela matriz hubiera adecuado su cabida a la realidad, no existiría obstáculo de identidad.

La colindancia catastral es, a todas luces, la que refleja la realidad, pues se basa en datos y metadatos provenientes de la administración, adaptados a su variabilidad, y no lo es la colindancia registral que no altera los lindes por las transmisiones o alteraciones de las fincas colindantes.

Es decir, y como conclusión, en la presente acta se han seguido todos y cada uno de los pasos marcados por, la legislación hipotecaria, practicándose todas las notificaciones y publicaciones exigidas, respetándose los procedimientos.

Por todo ello, se solicita se, tenga a bien admitir este Recurso y ordenar, si procediera, la revocación de la Nota de Calificación Negativa recurrida de la Sra. Registradora de la Propiedad número 1 de Manresa, doña Rosa María Pilar Romero Paya, si ésta no rectifica la Nota de calificación, y se ordene la inscripción del documento cuya inscripción se suspendió, si no se hubiera efectuado ya, por haberse aclarado o subsanado el título, en cuyo caso no sería necesario ni se solicita rectificación del asiento».

IV

La registradora de la Propiedad de Manresa 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, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2016, 26 y 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 22 de febrero y 8 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero de 2020 y 28 de julio de 2021.

1. Presentada el acta notarial prevista en los artículos 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se solicita la expedición de certificación prevista en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por estimar la registradora la existencia de dudas de que la alteración pretendida en realidad no es una rectificación de la descripción sino que en realidad se trataría de un negocio traslativo encubierto, dada la gran diferencia de superficie entre la cabida inscrita y lo que se pretende reflejar –de una cabida inscrita de 58 metros cuadrados, a una cuya inscripción se pretende de 146 metros cuadrados–; la procedencia de la finca por segregación y las diferencias superficiales entre el Registro y el Catastro en las fincas colindantes y en la matriz de la que proceden, apuntando la posibilidad de una doble inmatriculación.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por la registradora y si puede manifestar tales dudas de identidad al tiempo de solicitarse la expedición de certificación registral, sin expedir la misma y, en consecuencia, paralizando la tramitación de dicho expediente por esta causa.

2. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonstar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del

artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

3. Respecto de las dudas de identidad, debe partirse de la doctrina ya clásica de este Centro Directivo, que considera que el exceso de cabida, en relación con su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada:

«a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.»

Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

4. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015).

En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida.

En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca.

Así, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas

fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

5. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso, las dudas de la registradora se fundamentan en la magnitud del exceso juntamente con la procedencia de la finca por segregación, y la concurrencia de diferencias superficiales en las fincas colindantes, sin que de la nota de calificación resulte ninguna circunstancia adicional que acredite la existencia de un negocio traslativo encubierto.

Hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción (o en este caso, de la anotación) sin más justificación.

En cuanto al hecho de proceder la finca de segregación, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2017 ya afirmó que «por aplicación del principio de determinación y especialidad, la inscripción debe especificar con perfecta claridad la finca objeto de la inscripción, el derecho inscrito y la persona de su titular. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen, como requisito necesario de la inscripción la superficie de la finca, estableciendo además el artículo 47 del Reglamento Hipotecario la obligación de hacer constar la superficie segregada al margen de la finca matriz. En base a esto se ha dicho por este Centro Directivo que por tanto, en la segregación, la superficie es un dato relevante en la determinación tanto de la finca segregada como de la matriz. Cualquier modificación en ese dato genera dudas sobre la realidad de finca y del exceso, sobre la determinación del objeto del derecho». Pero también que «aun constando ya inscrita una segregación conforme a una licencia o autorización administrativa concedida, no puede negarse la posibilidad de rectificar con

posterioridad la descripción de las fincas resultantes, sin necesidad de nueva licencia o autorización, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia (cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017)».

Se señala también como circunstancia que contribuye a generar dudas en la registradora en cuanto a la identidad de la finca el hecho de existir discrepancia en las superficies registral y catastral de la finca objeto del expediente y sus colindantes, que pudiera encubrir la existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias no formalizadas debidamente.

Este razonamiento podría justificar las dudas manifestadas por la registradora si el incremento superficial de una finca fuera aparejado de una correlativa disminución superficial de su colindante, pero de la propia calificación resulta que tres de las cuatro fincas que se citan tienen asignada en Catastro una superficie mayor que la que consta inscrita. Ello, unido a la afirmación de algunos de los colindantes que comparecen en el acta de que con la rectificación pretendida no se produce invasión alguna de su propiedad, parecen desvirtuar la posibilidad de invasión de fincas colindantes apuntadas por la registradora y que constituyen el motivo fundamental de sus dudas de identidad.

En cuanto a la finca colindante que sufre una disminución según Catastro, pasando de 59 áreas y 75 centiáreas –según Registro– a 5.786 metros –según Catastro–, aunque esta circunstancia puede ser indiciaria de una invasión de dicha finca, no puede impedirse que en la tramitación del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria se practiquen las diligencias oportunas para disipar las dudas manifestadas, de modo que quede excluida la posibilidad de que el incremento superficial que ahora se pretende justificar se haga a costa de la finca colindante.

Por todo lo expuesto, las dudas manifestadas en este caso no justifican por sí mismas la suspensión del procedimiento, en el que, además, siempre pueden practicarse las diligencias adicionales oportunas para disipar tales dudas.

Por ello lo procedente en estos casos es la expedición de la certificación solicitada con exposición de los indicios apreciados que pueden dar lugar a dudas de identidad, permitiendo la continuación del procedimiento en el que se deberán practicar las diligencias correspondientes a la vista de tales indicios.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 13 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.