

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11458 *Resolución de 15 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valdepeñas a inscribir una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. J. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, a inscribir una sentencia judicial.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valdepeñas se siguió procedimiento de juicio ordinario número 111/2010, en el que se dictó sentencia el día 25 de abril de 2012 por don José Antonio Obrero Ariza, titular de dicho Juzgado. Dicho proceso se instó por doña R. y don M. C. J. frente a los herederos de doña R. y don A. J. S. La referida sentencia estimó la pretensión de los demandantes y declaró en su fallo que se reconocía el dominio de la finca registral número 38.525 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas a favor de los actores por mitad y pro indiviso con carácter privativo, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Testimonio de la señalada sentencia, expedido el día 10 de septiembre de 2015 por don J. G. F., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Valdepeñas, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas el día 5 de julio de 2016, en unión de diligencia de adición expedida el día 28 de junio de 2016 por el mismo Juzgado, y acta de manifestaciones otorgada el día 21 de junio de 2016 ante el notario de Valdepeñas, don José Álvarez Fernández, número 1.102 de protocolo, siendo objeto de calificación desfavorable en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Valdepeñas Previo examen y calificación del documento presentado a las 09:11, el día 05/07/2016 generando el asiento 816 del Diario 181, resultan los siguientes: Hechos I. El documento objeto de la presente calificación, testimonio de la sentencia número 64/2012 autorizado el 10/09/2015 por don J. G. F., Secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Valdepeñas, en el procedimiento 111/2010 sobre otras materias, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado, acompañado de diligencia de adición expedida el veintiocho de junio de dos mil dieciséis por el mismo Juzgado y acta de manifestación otorgadas el día veintiuno de junio de dos mil dieciséis, por el Notario de Valdepeñas, don José Álvarez Fernández, protocolo 1102. II. En dicho documento se reconoce el dominio de una finca en pro indiviso a favor de los demandantes, y se ordena la inscripción a favor de los mismos, y la cancelación de los asientos contradictorios. Se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: 1. No se acredita el fallecimiento de los titulares registrales, los cónyuges don P. J. A. y doña R. S. C., y el título sucesorio de los mismos. 2. La minoración de cabida de la finca, alteración de linderos y constatación de la referencia catastral. Fundamentos de Derecho En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: 1. Conforme a los artículos 222 de la L.E.C, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y R.D.G.R.N. de 31 de julio de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de abril de 2000 y 15 de enero, 29 de septiembre de 2001 y 30 de octubre de 2002. Para que la cancelación e inscripción ordenadas puedan tener acceso al Registro, es necesario que la demanda haya sido

dirigida contra los titulares registrales, y si hubieran fallecido, contra sus herederos. Es reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones (entre otras las citadas en «Vistos»), que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado éste o sus herederos acreditados, y en el presente caso, si bien la sentencia se refiere a los demandados como herederos de don L. A. G. no se hace mención del título sucesorio que lo acredite, no queda por tanto tampoco acreditada la inexistencia de otros herederos. No obstante bastaría para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tales extremos. 2. El artículo 201, apartados 2 y 3, de la Ley Hipotecaria, regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca inscrita, expediente que se tramitará, ante Notario, con las reglas prevenidas en el artículo 203 de dicha Ley. No obstante, no será necesaria la tramitación de tal expediente cuando se trate de alteración de su calificación o clasificación, destino, características físicas distintas de la superficie o los linderos, o los datos que permitan su adecuada localización o identificación, tales como el nombre por el que fuere conocida la finca o el número o denominación de la calle, lugar o sitio en que se encuentre, siempre que, en todos los casos, la modificación se acredite de modo suficiente, añadiéndose en las letras a) y b) del citado apartado 3 que tampoco será necesaria la tramitación de tal expediente, cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita, así como en los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita, siendo necesario, en ambos casos, que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. En el caso presente, la rectificación consiste en una minoración de superficie, inferior al 10% de la cabida inscrita, teniendo en cuenta que el procedimiento judicial no se ha tramitado para la constancia registral de la minoración

de cabida de la finca, no queda justificado el mismo, y dado que la finca se halla inscrita con una superficie de 156 metros, y se formó por segregación. En su virtud, Suspende la inscripción solicitada, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la presente nota de calificación, podrá (...). Valdepeñas, quince de julio del año dos mil dieciséis La registradora de la Propiedad (firma ilegible).—Fdo.: Josefa Porras Delgado».

III

Contra la anterior calificación, doña R. C. J. interpuso recurso el día 19 de agosto de 2016 en consideración a los siguientes argumentos: «Hechos y fundamentos Primero.—(...) Segundo.—La calificación negativa del Registrador es contraria, dicho sea en términos de defensa, a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa, tratándose de calificación de documentos judiciales, que el registrador ha de limitarse, al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial que en aquellos se contiene, pues, ello supondría interferirse en la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y tribunales, de acuerdo con los artículos 117 del Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario. En el caso ahora impugnado se trataba de una Sentencia recaída en procedimiento ordinario en el que se ejercitaba acción declarativa de dominio frente a los herederos legales de los titulares registrales, los cuales habían fallecido y que tras los trámites oportunos la sentencia, firme declaraba justificado el dominio sobre la finca registral n.º 38525 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas y ordenaba inscribir: a) La titularidad dominical de los actores don M. C. J. y doña R. C. J. con carácter privativo y pro indiviso de la finca registral n.º 38525 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas, descrita en el hecho primero de la demanda. b) La nulidad o cancelación de la inscripción contradictoria de la finca registral 38525 del Registro de la Propiedad de Valdepeñas y de cuantas otras pueda contradecir o perjudicar la titularidad dominical de los actores c) Se ordene al Registrador la inscripción como finca propiedad de los actores de la finca registral 38525 que consta inscrita a favor de don P. J. A. Sentencia que es, por sí sola, título hábil para tal inscripción (cfr. artículo 201.6 de la Ley Hipotecaria), por lo que no resultan procedentes las alegaciones del registrador en el sentido que, en su opinión, de los hechos narrados debe concluirse una solución distinta sobre la titularidad dominical actual de la finca en cuestión, de la que sirve de fundamento a la declaración judicial contenida en dicha Sentencia. En consecuencia, el título inscribible es la Sentencia firme, y como quiera que este ordena incondicionadamente la inscripción a favor de la recurrente y de su hermano don M. C. J. y se trata de una resolución que tiene aptitud legal para provocar tal asiento, el Registrador ha de estar y pasar por tales declaraciones y practicar la inscripción solicitada, pues de lo contrario, el Registrador se interferiría en el fundamento de la resolución judicial y realizaría una actividad jurisdiccional que no le corresponde. Así sucede en este caso, donde las consideraciones por parte del Registrador corresponden propiamente al fondo de la resolución judicial, por lo que fundarse en tales argumentos a la hora de proceder a su calificación registral supone una extralimitación de su función calificadora respecto de los documentos judiciales. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la declaración judicial (sentencia firme) recaída en el Procedimiento Ordinario sobre declaración de dominio tramitado con el n.º 111/2010 ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Valdepeñas es clara e indubitada en el sentido que declara justificado el dominio de los demandantes sobre la finca objeto del procedimiento y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción».

IV

La registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, emitió informe en el que, tras advertir que los documentos aportados con el escrito de recurso no son suficientes para subsanar los defectos apreciados, mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre y 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 14 de noviembre de 2003, 12 de marzo de 2004, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre y 16 de noviembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 23 de mayo, 8 y 30 de junio, 17 de julio, 22 de octubre y 17 de noviembre de 2015 y 17 y 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 17 de mayo, 27 de septiembre y 3 y 4 de octubre de 2016.

1. Este recurso tiene por objeto una nota de calificación relativa a una sentencia dictada en un procedimiento ordinario seguido frente a los herederos de los titulares registrales de la finca 38.525, don P. J. A. y doña R. S. C.

La referida sentencia estimó la pretensión de los demandantes y declaró en su fallo que se reconocía el dominio de la citada finca a favor de los actores por mitad y proindiviso con carácter privativo, ordenándose la cancelación de las inscripciones contradictorias.

En diligencia de adición expedida el día 28 de junio de 2016, se amplía el fallo incluyendo las circunstancias personales de los demandantes y la descripción de la finca, haciéndose constar que, conforme al hecho primero de la demandada, la finca es una casa que tiene una superficie solar de 156 metros cuadrados y una superficie construida de 93 metros cuadrados si bien en el Registro de la Propiedad consta una extensión de 255 metros cuadrados, 75 decímetros y 79 centímetros. Asimismo, se recoge su referencia catastral.

La registradora suspendió la inscripción por dos defectos: a) no se acredita el fallecimiento de los titulares registrales, los cónyuges don P. J. A. y doña R. S. C., y el título sucesorio de los mismos, y b) que no se cumplen los requisitos para la constancia registral de la minoración de cabida de la finca, teniendo en cuenta que el procedimiento no se ha tramitado para este fin, que no queda justificada y que la finca se formó por segregación.

Por su parte, la recurrente fundamenta su impugnación en el hecho de que la sentencia dictada es título inscribible y que la registradora no ha respetado en su calificación los límites señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

2. El problema a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las

autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, así mismo, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte»».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «...el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, ... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. En el supuesto de este expediente y como cuestión previa debe señalarse que no procede ningún pronunciamiento en cuanto a los certificados de defunción, de nacimiento, del Registro General de Actos de Última Voluntad y a la copia del testamento que se acompañan al escrito de recurso ya que, como este Centro Directivo ha recordado en múltiples ocasiones, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en la resolución del recurso no pueden tenerse en cuenta documentos que el registrador no pudo considerar al emitir su nota de calificación, dado que no fueron presentados en tiempo y forma.

En cuanto a la situación tabular, la finca aparece inscrita a favor de los cónyuges don P. J. A. y doña R. S. C. sin que conste en el Registro su fallecimiento ni realizada partición alguna.

Tampoco resulta de la documentación obrante en el expediente que se haya producido la aceptación de la herencia. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

En el supuesto de este expediente constan sucesivas ampliaciones de la demanda efectuadas en quienes según la sentencia tienen la condición de herederos legales de los titulares registrales, constando en autos que todos ellos, a través de sendos escritos se allanan a las pretensiones de los demandantes.

Por lo tanto es evidente que ha habido intervención de los interesados en la herencia, cuya legitimación pasiva ha sido aceptada como suficiente en el procedimiento, por lo que no puede indefensión. En consecuencia el defecto apreciado debe revocarse.

4. El segundo de los defectos recogidos en la nota hace referencia a la imposibilidad de inscribir una disminución de cabida de la finca. Según el Registro, la finca 38.525 figura con una superficie de 255 metros, 73 decímetros y 79 centímetros cuadrados. Sin embargo, en el título presentado se dice que la misma tiene una superficie de solar de 156 metros cuadrados, y 93 metros cuadrados construidos.

En lo relativo al procedimiento para rectificar la superficie, la Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril, 23 de mayo, 30 de junio y 3 de octubre de 2016, señaló que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b), de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y

que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los 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–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

5. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015 también es indiscutible que para proceder a cualquier rectificación de la descripción es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Además, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, 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. artículo 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista

limitación de utilización de estos procedimientos sólo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

Asimismo, ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016 que estas dudas en la identidad de la finca deben quedar justificadas en la calificación y pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios.

6. En el caso objeto de recurso se pretende inscribir una rectificación de cabida que en contra de lo que dice la registradora en la nota de calificación, supera ampliamente el 10% de la superficie inscrita de la finca. Pero la diferencia de cabida resulta únicamente de la descripción de la finca que se hace constar en el testimonio de la diligencia de adición expedida el 28 de junio de 2016 a los solos efectos de completar la sentencia, sin que el pronunciamiento judicial alcance en modo alguno a la determinación de la cabida de la finca, limitándose a recoger la descripción de la finca contenida en el hecho primero de la demanda.

Tampoco consta que se haya tramitado el procedimiento previsto en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, ni se solicita la inscripción de la base gráfica de la finca a través de los trámites señalados en el 199 de la misma Ley. Debe, por tanto, confirmarse el segundo defecto recogido en la nota recurrida, sin perjuicio de que la inscripción pueda practicarse manteniendo la descripción de la finca que obra en el Registro en tanto no se lleve a cabo su rectificación mediante los procedimientos antes señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto, revocando en cuanto a éste la nota de calificación de la registradora y desestimarle en cuanto al segundo confirmando la nota de calificación de la registradora en cuanto a éste, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.