

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9307** *Resolución de 20 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial.*

En el recurso interpuesto por don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de descripción de finca acreditada en expediente notarial.

#### Hechos

##### I

Mediante acta otorgada el día 2 de febrero de 2017 ante el notario de Fuente Álamo de Murcia, don César Carlos Pascual de la Parte, con el número 106 de protocolo, doña R. Z. O., don E. R. M. y don E. R. Z., dueños de la finca registral número 42.780 del término de Fuente Álamo de Murcia, promovieron el expediente notarial para la rectificación de su descripción. Dicho procedimiento fue concluido mediante acta otorgada el día 26 de diciembre de 2017, ante el citado notario, con el número 1.343 de protocolo.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I. Hechos:

1.º El documento calificado es copia de acta de conclusión de expediente para la constatación de exceso de cabida autorizada el día 26 de diciembre de 2017 por el Notario de Fuente-Álamo de Murcia, Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 1348 de protocolo, presentada bajo el asiento 1716 del Diario 26. Se acompañan los siguientes documentos: a) copia de acta autorizada por el mismo Notario el día 2 de febrero de 2017, número 106 de protocolo; b) copia de acta complementaria de otra de exceso de cabida autorizada el día 26 de julio de 2017 por el citado Notario, número 825 de protocolo; c) copia de escritura de compraventa otorgada en Fuente-Álamo el 26 de febrero de 2015 ante el Notario de Torre-Pacheco, cómo sustituto legal por vacante de la notaría de Fuente-Álamo, nº 296 de protocolo, en que los promotores del expediente adquirieron la finca 42.780 por compra a Gestyser Álamo, SL, que la adquirió por compra en virtud de escritura de compraventa otorgada en Fuente-Álamo el día 25 de septiembre de 2001 ante el Notario Don José Antonio Lozano Olmos, número 1474, copia autorizada de la cual también se acompaña.

2.º Bajo el asiento 570 del Diario 26 se presentó copia de acta autorizada el día 26 de julio de 2017 por el Notario de Fuente-Álamo de Murcia, Don César-Carlos Pascual de la Parte, número 825 de protocolo, que es complementaria de otra que con fecha 2 de febrero de 2017 bajo el número 106 de protocolo, se formalizó ante el mismo Notario para la constatación de exceso de cabida. Se solicitaba la expedición de certificación y

que no se practicase anotación preventiva de suspensión, siendo calificado negativamente, por lo que fue objeto de recurso gubernativo resuelto por el Centro Directivo el día 21 de noviembre de 2017, por lo que se procedió por el registrador accidental a expedir la certificación. En tal acuerdo de calificación negativa, la funcionaria calificante ya puso de manifiesto la existencia de dudas fundadas acerca de la identidad de la finca.

3.º La finca 42.780 de Fuente-Álamo de Murcia, se describe en el Registro como una finca rústica, tierra secano destinada a vertientes, de una superficie de ochenta y seis áreas, sesenta y cuatro centiáreas, en el paraje de (...), Diputación de (...), del termino de Fuente Álamo, que linda: Norte, herederos de R. G. J., Este, M. V. R., Sur, camino (...), que separa del resto de la matriz, y Oeste, H. M. M. Sobre la que se ha construido la siguiente edificación: Nave agrícola, sin actual distribución interior, que ocupa una superficie construida de mil novecientos ochenta y cuatro metros cuadrados, se asienta en el centro de la parcela, todo forma una sola finca que linda por todos sus vientos con la misma, donde se ha llevado a cabo la construcción, que ocupa una superficie de ochenta y seis áreas, sesenta y cuatro centiáreas, que linda: Norte, herederos de R. G. J., Este, M. V. R., Sur, camino (...), que separa del resto de la matriz, y oeste, la mercantil Avipic SL. Sobre la misma se está construyendo una nave con la siguiente descripción: Nave, sin actual distribución interior, que ocupa una superficie construida de mil quinientos doce metros cuadrados o sea catorce metros de fachada por ciento ocho metros de longitud. La construcción será a base de estructura metálica constituida por pórticos de nudos rígidos, con una separación entre pórticos de seis metros y una altura en cabeza de pilares de dos metros cincuenta centímetros, siendo la luz de la nave de catorce metros. La cubrición de la nave se resolverá mediante placa de fibrocemento gran honda, sujetas a las correas de cubierta, sujetas a las correas de cubierta sujetas a las correas de cubierta, mediante ganchos de fijación. La nave dispondrá para su acceso de dos puertas de tres metros de ancho por cinco metros de alto, en el alzado frontal y una puerta de servicio de dos metros de alto por uno de ancho.

4.º La finca se formó por segregación de la finca 3.148, previa la declaración de un exceso de cabida en la finca matriz, en virtud de escritura autorizada el día 15 de abril de 1993 ante el Notario de Fuente-Álamo Don Juan Carlos Martín Romero, acompañada de acta de referencia autorizada por el mismo fedatario el día 15 de febrero 1994, a la que se incorporó certificación catastral de 12 de marzo de 1993. En base a esta documentación se practicó la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca 3.148- con una extensión inicial de 20 áreas y 96 centiáreas de manera que se constató la superficie real de la finca de 1 hectárea, 3 áreas y 30 centiáreas.

6.º [sic]. Consultado el Registro, han sido localizadas las siguientes fincas:

1. La titular de la finca 11.334 de Fuente-Álamo, Doña A. M. G. P. comparece en el expediente, sin oponerse.

2. La finca 43.958, a favor de Don D. A. G. -titular que no ha comparecido al expediente- que es una finca rústica consistente en un terreno con casa, servidumbre de pozo, era y ejidos y aljibe de agua de lluvia, situada en el paraje (...), en las (...), término de Fuente Álamo, de superficie dos hectáreas, treinta y cinco áreas, tres centiáreas, y que linda: norte, tierra vertientes de A. M. M.; sur, de J. M. V.; este, de J. O. G. y oeste, de H. M. M. y de M. V. R. Está atravesada de norte a sur por un camino.

A nombre de Don D. A. G. figura catastrada la parcela 306 del polígono 9 -que en la certificación que se incorpora al título de propiedad era colindante de la parcela 296 del polígono 9 con la que en el acta se identifica la finca objeto del expediente de exceso de cabida-, con una superficie de 14.618 metros cuadrados, muy inferior a la de la finca registral, por lo que el pretendido exceso de cabida podría abarcar parte de la finca 43.958. Se observa que la finca inscrita a nombre de Don D. A. G., registral 43958 linda por el oeste con Don H. M. M. y Don M. V. R. y la finca objeto del expediente, registral 42.780 linda asimismo por el oeste con finca del citado Don H. M. M., por lo que el

pretendido exceso de cabida parece estar comprendido en la registral 43.958 del término de Fuente-Álamo.

## II. Fundamentos de Derecho:

1.º Por existir duda fundada acerca de la identidad de la finca, al unirse a la entidad del exceso la circunstancia de haberse formado la finca por segregación, habiendo sido objeto de un exceso de cabida anterior la finca matriz precisamente con ocasión y con carácter previo a la segregación, así como por haber sido localizada la finca 43.958 de Fuente-Álamo, en la que puede hallarse comprendido el exceso, por los motivos expuestos en el punto 6º de los “Hechos” del presente acuerdo de calificación negativa, no habiendo sido su titular registral notificado en el expediente ni concurrido al mismo, sin que de la total tramitación del expediente pueda deducirse que la diferencia de cabida obedezca a un dato inicialmente erróneo sino a la existencia de otra u otras fincas o parte de ellas adquiridas por otro título, tanto si forman parte de la finca que ha sido localizada como si se trata de terreno no inmatriculado y ello con independencia de que la finca en la realidad sea así, pues una cosa es la realidad física y otra la realidad jurídica, coincidente con la finca registral.

Para la registración de un exceso de cabida es preciso que la superficie que ahora se pretende hacer constar es la que debía reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrales, ya que la registración de su exceso de cabida “stricto sensu” sólo puede configurarse como la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día. En este sentido, cabe citar la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2018.

Fuera de ésta 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 ésta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

Como pone de manifiesto la resolución del Centro Directivo de 17 de octubre de 2016, ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por aquél, considerando que el mismo, en relación a 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. Este método, por tanto, solo 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 encontramos 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. Como ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 añadiendo que debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el art. 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

En el presente caso, concurren las siguientes circunstancias:

1. La finca se formó por segregación de otra, habiéndose practicado la inscripción de un exceso de cabida en la finca matriz con carácter previo a la operación de segregación y en virtud de la misma documentación, por lo que el pretendido exceso de cabida supone el intento de incluir en la finca una superficie colindante adicional, no

tratándose de un mero error en su medición. No se trata sólo de haberse practicado la inscripción de un exceso de cabida con anterioridad, sino que a ello se le une la circunstancia de que, para practicar la segregación, se declaró el exceso, por lo que existe una clara determinación acerca de la superficie que fue objeto de segregación.

2. A ello cabe añadir en esta nueva calificación que se realiza una vez concluida la tramitación del expediente, que pueden existir negocios jurídicos encubiertos tras el pretendido exceso de cabida, no habiendo despejado el expediente las dudas existentes acerca de la finca 43958 teniendo en cuenta además que la parcela 296 del polígono 9 también ha sufrido alteraciones históricamente en el Catastro, que de tener una extensión de 10.115 metros cuadrados en 1999 –pasando por otras alteraciones en su superficie, ofreciendo las de 39.342 y 30.293 metros cuadrados– ofrece en la actualidad la cabida de 18.865 metros cuadrados.

El artículo 201.1.e), párrafo segundo dispone: “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”.

De la doctrina de la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2017, resulta que las dudas de identidad al comienzo del procedimiento no impiden continuar con la tramitación del mismo, por lo que el registrador debe expedir la certificación y 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, pudiendo él notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas, sin que en el presente caso se haya disipado las dudas que se expusieron. Tales dudas fueron puestas de manifiesto por la funcionaría calificante que suscribe el presente acuerdo de calificación negativa, al dictar el acuerdo de fecha 4 de agosto de 2017 que motivó la interposición de recurso por el Notario de Fuente-Álamo de Murcia, objeto de la citada resolución.

Señala asimismo el Centro Directivo que la manifestación de dudas de identidad no justifica la suspensión del procedimiento, “en el que siempre pueden practicarse las diligencias oportunas para disipar tales dudas”, añadiendo la citada resolución que “Así resulta de la regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que ‘cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes’. Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que ‘levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada’.

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción de dominio o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario. Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir 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 funde tales dudas”.

En virtud de lo anteriormente expuesto, acuerdo el día 22 de febrero de 2018 suspender la inscripción por el defecto subsanable señalado bajo el número 1.º de los Fundamentos de Derecho.

De acuerdo con el art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la recepción de la última notificación que se reciba.

Contra el presente fallo (...)

Cartagena, a 22 de febrero de 2018.–La registradora (firma ilegible). Fdo: M.ª del Carmen García-Villalba Guillamón.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don César Carlos Pascual de la Parte, notario de Fuente Álamo de Murcia, interpuso recurso el día 26 de marzo de 2018 mediante escrito en el que alegó lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

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 iguala o mayor entidad que los del antiguo expediente judiciales 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 de noviembre de 2017).

Es cierto que cada registrador tiene su propio criterio y que ni las opiniones de la DGRN, ni la de sus compañeros le obligan en otros casos y supuestos, aunque tengan 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 para al ciudadano, 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 presentado 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 motivo 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 LH, 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. VI).- 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’ (sic) (???) 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 en 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 séptima 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 ha opuesto. De manera que, si toda opinión jurídica puede ser discutible, los hechos y las pruebas no; al menos no con argumentos tan endeblés 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 se 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 expensas de que la registradora expida la certificación registral tan reiterada’.”

Así pues, en 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.

Y para ello, parece apoyarse en los dictados de la misma resolución de 21 de noviembre de 2017, cuando explica que la inicial expedición de la certificación registral (mostrando en su caso las dudas que se tienen, para evitar dilaciones y gastos innecesarios) no impide que el registrador vuelva a calificar el documento cuando se concluye el expediente (por si se han producido alteraciones o modificaciones en el mismo desde que se expidió dicha certificación).

Sin embargo, la Sra. Registradora, mutila el contenido de esta resolución (lógicamente, por olvido involuntario) y vuelve a interpretar mal lo que quiere decir la Dirección General; confeccionando un “Frankenstein Jurídico” al recoger fragmentos de unas y otras resoluciones para, tejiéndolos según sus intereses, dar una apariencia de cobertura jurídica y razonable calificación.

En efecto, lo que dice claramente la resolución de 21 de noviembre del año 2017 (que cita la Registradora en su nota de calificación) es que el registrador, al tiempo de expedir la certificación registral, debe de 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)”. Sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluido la tramitación del procedimiento ante notario y de todo lo actuado ante él.

Pero (y esto lo pasa por alto la señora registradora en su nueva calificación) “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”. Lo cual es lógico; porque la certificación registral presupone ya la identificación de la finca objeto del expediente de exceso y, en el presente caso, el registrador sustituto, al expedirla (...), no pone ningún condicionante o traba al efecto. Otra cosa será que, en su tramitación, resultaran datos o circunstancias que alterasen o contradijeran la notoriedad que se pretende.

Y lo que ocurre en el presente caso, es que de todos los datos, pruebas, alegaciones, documentos y publicaciones realizadas antes de expedir la certificación por el registrador sustituto, no han cambiado en lo más mínimo la tramitación del procedimiento: éste es idéntico e igual en todos sus trámites: cuando se expide la certificación registral y cuando se autoriza el acta notarial de conclusión.

Además, la cuestión de identidad de la finca objeto de certificación, ya fue resuelta por la Dirección General.

Sin embargo, la señora registradora crea una realidad formal (con fragmentos de unas y otras resoluciones para darle una cobertura o apariencia legal), que no puede prevalecer sobre la realidad material (por la rotundidad de las pruebas y la cobertura de todo un procedimiento perfectamente reglado, donde se han agotado y exprimido todos sus requisitos y aun se han añadido algunos más en aras a la seguridad).

Y esa realidad virtual, se pretende hacer valer, aunque los hechos son claros y las pruebas contundentes; coincidiendo todos los datos y declaraciones con las informaciones registrales y catastrales; sin haber modificado un ápice ni los unos ni los otros;

- Por todo ello, y además de lo expuesto anteriormente respecto a las pruebas practicadas y razones jurídicas, conviene destacar especialmente un dato o circunstancia que parece no haberse valorado suficientemente. Me refiero a la certificación catastral georreferenciada.

En efecto, la Sra. Registradora, no solo no le da la importancia que tiene, sino que la ignora. Sin embargo, esta certificación catastral se refiere a la superficie real de la finca en cuestión.

Por eso, este dato es clave; porque la planimetría actual catastral se basa en unos planos previos y en fotos aéreas con un margen de error mínimo; máxime cuando contiene datos georreferenciados, que determinan con precisión absoluta los vértices de la parcela de que se trate, y su correcta separación y no invasión de otras (por eso, se exige especialmente en las declaraciones de obra nueva, para comprobar que su superficie se asienta sobre una parcela determinada y no invade parte de otra-s).

Y el catastro no se puede modificar así como así; sino que requiere unos requisitos y un procedimiento reglados legalmente, que asegure lo que publica y cartografía, consolidando así situaciones reales.

Por ello, la decisión de la registradora ninguneando el catastro (que es una institución pública y oficial) hace pensar que forma parte de su opinión el que se puedan alterar alegremente y a capricho del interesado. Cosa totalmente incierta.

- Además, se debe reiterar que el propio ayuntamiento de Fuente Álamo, que es colindante con la finca cuyo exceso se pretende inscribir y ha sido notificado en tiempo y forma, tiene un perfecto conocimiento y catálogo de las parcelas de su término municipal. Y nada ha dicho, reclamado u opuesto en relación al acta en cuestión.

- Insistir también en que la finca cuyo exceso de cabida se pretende registrar, está vallado con postes de hormigón desde hace un cuarto de siglo; sin mover sus linderos reales.

- Finalmente, se debe llamar la atención en que la señora registradora en su nueva calificación, reitera que el terreno de las fincas 11.334 y 43.958 puede verse invadido por la finca cuyo exceso de cabida se pretende inscribir o que se han realizado negocios fraudulentos... Sin embargo:

- Respecto de la finca 11.334 que aseguraba en la anterior calificación "tener la certeza" de que se invadía su terreno, ahora, en la nueva, sólo habla de pasada, tras percatarse de que su dueño ha sido notificado en tiempo y forma sin oponerse.

- Y respecto a la finca 43.958, resulta tanto de la certificación catastral como de la propia certificación registral que su propietario no es colindante con la finca cuyo exceso se pretende inscribir. ¿Por qué habría de entenderse con él el procedimiento, si no es colindante, ni catastral ni registral?

(y, aunque hubiese sido colindante y se le hubiese notificado y no se hubiese opuesto, este notario alberga seria duda de si la registradora inventaría otra duda, como decir que podría haber negocios intermedios; y así, en un bucle infinito basado en suposiciones y conjeturas... ¡que son sepultadas por las pruebas!)

- Finalmente, no es de recibo sembrar dudas capciosas; es decir, afirmar que la parcela catastral 296 del polígono 9 "haya pasado por otras alteraciones en su superficie", sin decir a qué se han debido estas alteraciones (segregaciones,



rectificaciones, expropiaciones, agrupaciones, agregaciones... a qué); pues si se tiene los libros del registro a la vista, se debe de saber la razón, y no ir sembrando dudas para favorecer las propias opiniones; ya que, como antes dijimos, el Catastro no se varía así como así, sin ninguna causa o razón debidamente justificada y probada. Cuando toda lógica indica que la finca cuyo exceso de cabida se pretende, registral nº 42.780 (que, procede de una segregación practicada en el año 1993 de la matriz, finca número 31487 con una extensión una hectárea, tres áreas y treinta centiáreas), fue mal medida cuando se realizó. Como lo demuestra el conjunto de pruebas practicado en el expediente notarial. Todo lo demás, es embarrar jurídicamente el asunto, al introducir nuevos elementos de discordia innecesarios en una cuestión muy simple;

En resumen, la registradora pide una “probatio diabólica” que disipe duda tras duda. Con lo cual un procedimiento jurídico pormenorizado, pensado y elaborado en pleno siglo XXI y basado en datos técnicos y planimetría aérea, puede provocar más problemas de los que se pretendía resolver con su puesta en vigor; si es que, en último término, se dan a unas dudas caprichosas, ajenas al procedimiento, una virtualidad que el propio legislador tuvo en cuenta ni previo.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Cartagena número 3 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2014, 19 de febrero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21, 22 y 26 de abril, 8 y 27 de junio y 20 de diciembre de 2016 y 1 de junio, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017.

1. Presentada el acta notarial prevista en el artículo 201 en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, en la que se concluye el expediente previsto en dichos preceptos, la misma es objeto de suspensión por estimar la registradora que existen dudas de identidad de la finca considerando la procedencia de la finca por segregación, la existencia de un previo exceso de cabida en la finca matriz, la entidad del exceso y la localización de una finca registral en las que podría estar comprendido el exceso de cabida que se pretende constatar.

Tales dudas fueron puestas de manifiesto al tiempo de solicitarse la certificación prevista en las normas citadas, suspendiéndose su expedición, lo que fue objeto de recurso ante esta Dirección General que resolvió en Resolución de 21 de noviembre de 2017 la procedencia de expedir la certificación sin perjuicio de que en el curso del procedimiento se practicasen las diligencias que fueran procedentes para lograr disipar las dudas manifestadas. En cumplimiento de lo resuelto en la meritada Resolución, fue expedida la certificación por el registrador de la Propiedad accidental de Cartagena número 3, si bien de la misma no resulta expuesta duda de identidad alguna.

En la nueva calificación al concluir el expediente se vuelven a manifestar dudas de identidad y se añade, además, que pueden existir negocios jurídicos encubiertos, teniendo en cuenta las alteraciones catastrales sufridas en la finca.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso, si puede la registradora manifestar tales dudas de identidad una vez concluido el expediente, cuando al tiempo expedirse la certificación registral, no se manifestaron en ésta por el registrador accidental, distinto de la que ahora emite la calificación. En caso afirmativo, se plantea si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por la registradora.

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 las Resoluciones de 20 de diciembre de 2016 y 21 de noviembre de 2017, se hace preciso cohonestar 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, 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. Como ya señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 27 de junio de 2016 y 21 de noviembre de 2017, la expresión de dudas de identidad al comienzo del procedimiento, no impide continuar con la tramitación de mismo, pudiendo el notario realizar actuaciones y pruebas que permitan disipar tales dudas (especialmente si se tratase de fincas cuya representación gráfica no estuviera inscrita), muy en particular la intervención de los posibles afectados, al igual que prevé el precepto en el párrafo siguiente en cuanto al dominio público, todo lo cual deberá ser calificado ulteriormente por el registrador.

Así resulta de la regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes». Entre esos interesados, además de aquéllos señalados en la regla quinta del mismo precepto, debemos incluir también al promotor del expediente. De entre las posibles alegaciones a realizar, la citada regla sexta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria no sólo recoge la eventual oposición de cualquiera de los interesados, sino que ante la ausencia de oposición, el precepto continúa diciendo que «levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación –o rectificación, en el caso del artículo 201– solicitada».

Esta acta, recogiendo en su caso la documentación aportada por los interesados con el intento de despejar las dudas advertidas por el registrador en el momento de expedición de la certificación, será objeto de calificación, dando lugar a la inscripción de

dominio o, en su caso, conversión de la anotación en inscripción definitiva, si las dudas se han solventado, o a la suspensión de la inscripción, en caso contrario.

Así resulta del último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria al decir 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».

4. Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el acta de conclusión del expediente (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012). Se ha señalado como salvedad a tal regla general aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resoluciones de 3 de junio de 2013, 27 de marzo de 2014 y 10 de agosto de 2015). Esto último debe entenderse siempre y cuando no conste que se haya practicado y esté vigente la correspondiente anotación preventiva que advierte el inicio de este procedimiento, ya que dicho asiento se encontraría bajo la salvaguarda de los tribunales, publicando, siquiera de forma provisional, la inmatriculación o nueva descripción pretendida de la finca y con vocación de convertirse en definitiva cuando concluya el procedimiento. Por ello, no podrá el registrador, en tal caso, oponer dudas que pudieran poner en entredicho la anotación practicada (cfr. Resolución de 1 de junio de 2017).

En el caso de este expediente se manifestaron por la registradora las dudas al comienzo del procedimiento, pero suspendió por este motivo la expedición, revocándose este último criterio por Resolución de esta Dirección General a los efectos de poderse continuar el procedimiento practicando las diligencias oportunas.

Sin embargo, la certificación fue expedida por un registrador accidental designado por la Dirección General de los Registros y del Notariado. El mismo, aun a la vista de la calificación de la registradora, no manifestó en la certificación duda alguna de identidad, revocando, por tanto, el criterio de la registradora. Por ello, en aras a la certidumbre y seguridad jurídica del propio procedimiento, no puede ahora pretenderse volver a entrar en el fondo de la cuestión sobre la justificación de las dudas de identidad. Lo contrario supondría reiterar un trámite procedimental que ya se ha cumplimentado.

Por tanto, el recurso debe estimarse sin que proceda entrar a analizar si las dudas de la registradora manifestadas una vez concluido el procedimiento se encuentran debidamente fundamentadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 20 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.