

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4313** *Resolución de 3 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir el exceso de cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña C. G. R., en nombre y representación de la sociedad «Reposo a Cala Conte, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, a inscribir el exceso de cabida de una finca.

#### Hechos

##### I

Mediante acta de requerimiento autorizada por la notaria de Sant Josep de Sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, el 10 de septiembre de 2012, con número 498 de protocolo, la sociedad «Reposo a Cala Conte, S.L.» solicitó de dicha notaria que declarase la notoriedad de la mayor cabida de la finca que se describe, la cual según el Registro de la Propiedad tiene una superficie de cuatro mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados y, según afirma la sociedad requirente tiene, en realidad, cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados. En el acta se incorporó como medio de prueba documental lo siguiente: a) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad; b) Plano de situación y certificación del técnico competente, don J. L. P. M., ingeniero técnico industrial debidamente colegiado con el número 844, sobre medición, superficie y linderos; c) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y d) Notificación a todos los colindantes.

Mediante acta autorizada por la misma notaria el 31 de octubre de 2012, con número 618, se declaró la notoriedad de que la finca objeto de la misma tiene una cabida real de cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados.

##### II

La referida acta de declaración de notoriedad de exceso de cabida fue presentada el día 31 de octubre de 2012 en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, y el 19 de diciembre de 2012 fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Miguel Peña Romero, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 2. Presentante: A. P. G. Autorizante: Berta Gollonet Delgado. Documento: Acta de notoriedad para exceso de cabida otorgada por Reposo a Cala Conte, S.L., ante la notario de Sant Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, el día 31 de octubre de 2012, número 618, acompañado de acta de requerimiento otorgada ante la misma notario, el día 10 de septiembre de 2012, número 498, que ha motivado el asiento número 1.578 del Diario 97. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le comunica que se deniega la inscripción de la rectificación de superficie solicitada, por el defecto insubsanable de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovido por un titular anterior, en virtud de escritura otorgada el 28 de junio de 2006 por la notario de Eivissa doña M.<sup>a</sup> Victoria Tejada Chacón, que causó la inscripción 6<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad y actualizándose

entonces la superficie de la finca en los 4.697 m<sup>2</sup>. ahora inscritos. Dado el carácter de los defectos observados, cabe instar alguno de los procedimientos previstos en los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria. Base legal: art. 298.3 párrafos tercero y quinto del Reglamento Hipotecario. Contra esta (...). Eivissa, a 19 de diciembre de 2012 (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del registrador)».

### III

Doña C. G. R., como administrador único de la sociedad «Astilbe, S.L.», interpuso recurso contra la calificación de la registradora sustituida, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, el día 10 de enero de 2013, en el que alega lo siguiente: «El día 10 de septiembre de 2012, con el número 498 de protocolo, se autorizó Acta de Requerimiento para la Declaración de Notoriedad de Exceso de Cabida, por la notaria de San Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado. Por la cual se instaba a identificar la finca registral número 2.364-N, con referencia catastral 07048A012000050000DL. Tal y como se desprendía de la descripción de la finca, existe una diferencia de superficie entre la que consta inscrita en el Registro de la Propiedad y la que se alega como superficie real, en base a los siguientes medios de prueba documental: 1. Certificación del Registro de la Propiedad. 2. Plano de situación y certificación del técnico competente, don J. L. P. M., ingeniero técnico industrial, colegiado número 844, sobre su medición, superficie y linderos, con superposición de plano topográfico con fotografía aérea de fecha de vuelo julio de 2002, y con firma legitimada. Mediante el cual se aprecia que no ha habido desplazamiento de los lindes desde 2002 hasta la fecha de autorización del acta. 3. Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas. Asimismo, se procedió a notificar a los titulares de las fincas colindantes conocidos, según los datos que constaban en Catastro, del otorgamiento de la indicada escritura. A solicitud de la parte requirente, mediante el envío por correo certificado de la correspondiente cédula de notificación. De conformidad con lo establecido a la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, artículo 203, que se remite al artículo 201, 3<sup>a</sup>,3 de la Ley Hipotecaria, por el cual los titulares de los predios colindantes han de ser citados; dejando constancia de todas las actuaciones mediante las oportunas diligencias de notificación, remisión de edictos y publicación de edictos. Cumpliéndose así el requisito imprescindible de la citación para inscribir un exceso de cabida y lo previsto en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de medidas fiscales, administrativas y del orden social: «La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.<sup>a</sup> Esta acta tiene por tanto plena validez y no necesita de la aprobación judicial. Segundo. El artículo 53.8 de la Ley 13 de 1996 de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social establece: «La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca». En el presente caso la descripción y gráfica de la finca coincide plenamente tanto en el Catastro como en el Registro de la Propiedad y es la que se aporta en la escritura de acta de notoriedad. Por lo que no existe duda de identidad de la finca. «Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca». Se adjunta al acta de requerimiento y de notoriedad de fecha 10 de septiembre de 2011, protocolo 498, de la notaria de San Josep de sa Talaia, doña Berta Gollonet Delgado, informe de superficie expedido por técnico competente. Y se cumplen los requisitos exigidos en el artículo 298 del mismo

cuerpo legal antes citado, ya que los documentos aportados reúnen el carácter de «fehaciente», que comprende no sólo los incluidos en el artículo 3 de la citada Ley, sino los que, según el artículo 1.227 del Código Civil, hagan prueba contra tercero en cuanto a su fecha. Y contiene la descripción de la finca suficiente para identificarla indubitadamente, naturaleza del acto, funcionario autorizante y fecha del documento. Debiendo inscribirse el exceso de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en el Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita. Y aunque exista una previa inscripción de otro exceso de cabida sobre la misma finca en la que se expresó una superficie coincidente con la superficie catastral, ésta no era exacta y no se ajustaba a la realidad como la pretendida por el acta presentada para su inscripción en el Registro de la Propiedad, ahora denegada, que viene refrendada por informe de técnico competente así como no impugnada por los vecinos colindantes. Tercero.—Esta Dirección General recuerda en sus Resoluciones últimas su doctrina de que «la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados». El tenor literal del artículo 298, 5 párrafo 3º que significativamente usa el número plural para referirse a las sospechas del registrador utilizando la expresión «dudas fundadas». Por tanto, no debe bastar la única duda que derive de una anterior inscripción de exceso de cabida fundada exclusivamente en la superficie contenida en la certificación catastral, ya que ésta ha venido comprobándose con el tiempo que suele no ajustarse a la realidad física de las fincas. Una interpretación lógica del precepto que exige que la duda sea «fundada», lo cual carecería de sentido si por el simple dato de que exista una anterior anotación de exceso de cabida, fundada exclusivamente en la superficie contenida en el Catastro, ya no se pudiera rectificar la cabida fundamentada no sólo en informe técnico sino en la notificación a todos los colindantes quienes nada opusieron y a la evidencia de la existencia de un muro que delimita perfectamente la finca, cuya construcción data de muchos años antes, que no ha sufrido variación alguna y cuya medición de superficie es la real y se pretende con la nueva escritura de notoriedad. Por ello se requiere que verdaderamente sean fundadas las dudas, cosa que no ocurre en el presente caso, con el fin de evitar la arbitrariedad y el subjetivismo en la calificación del registrador, que provocaría una verdadera situación de indefensión. Ningún precepto prohíbe la rectificación de cabida de fincas. La identificación de la finca registral se hace por los linderos, siendo la superficie un dato accesorio y complementario. Por tanto, en un exceso de cabida donde no se modifiquen los linderos de la finca, siendo éstos fijos y de difícil alteración, como lo es la existencia de muro perimetral que la delimita perfectamente, documentado fotográficamente, la existencia de una inscripción anterior, documentada exclusivamente por la aportación del certificado de Catastro, no debe ni siquiera constituir elemento de duda alguna. Ya que los linderos son fijos sin posibilidad de alteración. En conclusión, el artículo 298.3 párrafo 5º se limita a enunciar supuestos en los que puede resultar sospechoso o dudoso un exceso de cabida, y la segregación lo puede ser porque si únicamente tiene por objeto la delimitación de una finca registral, a través de sus linderos y superficie, pretender su rectificación a posteriori debe ser objeto de un especial control y cautela. Pero en el presente caso se aporta documentación suficiente acreditativa de la existencia de un muro perimetral fijo cuya superficie contenida en su interior es la certificada por el técnico competente y refrendada por los colindantes. Y no cabe presumir iuris et de iure que tal exceso de cabida sea fraudulento o que encubriese una modificación de la finca registral. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley, podrán inscribirse «Los excesos de cabida de las fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de la

existencia de terceros colindantes que pudieran ser perjudicados». La finca que nos ocupa se halla cercada en toda su extensión por una valla o muro perimetral. Y como bien dice la doctrina «si una finca linda por todos los vientos con carretera pública, vía férrea, río, arroyo o camino vecinal, es indudable que una rectificación de su cabida no significa ningún peligro para esos bienes colindantes. Lo mismo cabe decir si uno de los linderos es una casa, un puente u otra cualquiera edificación estable, hasta cuya misma línea llegue la finca, cuya superficie se pretende rectificar». El texto es suficientemente claro al respecto. En el artículo doctrinal titulado «La registración de la mayor cabida de las fincas por medio de título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad» dice su autor, en el punto «Comprobación de la tramitación del acta de notoriedad correspondiente», que el fedatario, atendiendo a las circunstancias físicas de la finca, valorará en cada caso el posible perjuicio de los predios colindantes. No se precisará la declaración de los titulares de aquellas fincas separadas, de la que es objeto del acta, por lindes claros y normalmente amovibles, un barranco, un camino, una tapia. Y si se analiza la jurisprudencia registral más significativa al respecto se verá que proclama como indiscutible la conveniencia de que el Registro refleje con exactitud la realidad física de los inmuebles, en correspondencia con la realidad jurídica... y considera a la finca de linderos fijos como un hecho claro y evidente que favorece dicha conveniencia. Considerando que los datos topográficos de un Catastro así como su medida superficial no son circunstancias esenciales de las inscripciones, la jurisprudencia ha ido facilitando la adaptación del Registro a la realidad; considerando la protección del fundamental principio de la publicidad no abarca tal extremo (la cabida que conste en las respectivas inscripciones), lo cual ha influido seguramente en el criterio inspirador de la jurisprudencia, encaminado a obtener el paralelismo entre el Registro y los inmuebles, trayectoria doctrinal, en la cual, con esta inexcusable condición, debe persistirse. En este caso, conteniendo la finca linderos fijos. Una valla de más de doce años de antigüedad y sin que se haya planteado cuestión alguna con los colindantes, es suficiente «límite fijo» y «cierto» para acogerse al artículo 298. No cabe duda acerca de la identidad objetiva de las fincas, ya que son evidentemente las mismas parcelas, y no existe discordancia en cuanto a los linderos, ni siquiera en cuanto a la realidad física de las parcelas ya que está perfectamente delimitada por muro perimetral. Cuarto.—Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 199 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003, 27 de enero de 2004, 3 de enero y 16 de mayo de 2005, 29 de abril de 2006, 12 de mayo de 2008, 2 de febrero y 11 de diciembre de 2010, y 2 de junio de 2011. 1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar, en un acta de presencia y notoriedad para inscribir el exceso de cabida de una finca, si están justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca. 2. Por lo que refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones de que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario); y d) las dudas sobre la identidad

de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. 3. En el presente expediente, el registrador funda sus dudas en el siguiente razonamiento: la finca objeto del acta tiene inscrita, por su anterior propietario, un acta de notoriedad de exceso de cabida, que fue fundada exclusivamente en el certificado catastral. Frente a todo ello tenemos que la descripción de la parcela es coincidente con la catastral y con la registral; que la parcela está perfectamente delimitada por un muro perimetral; que la superficie a inscribir es la contenida en dicho muro perimetral; que ninguno de los colindantes se opone a dicha inscripción; que con la inscripción no se altera la realidad física de la finca sino que, por el contrario, se recoge la misma; y, por último, que todo ello está perfectamente documentado. 4. Del estudio conjunto y sistematizado de los razonamientos ofrecidos en este escrito así como de los documentos aportados al registrador resulta que el defecto relativo a las dudas sobre la identidad de la finca carece de todo fundamento. a) La inscripción de un exceso de cabida *strictu sensu* sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca matriculada, 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». En el mismo sentido las Resoluciones de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 16 de abril de 2008 ó 10 de marzo de 2010. Denótese que tanto los colindantes notificados y comparecientes, como del acta de presencia de la notaria de Sant Josep de sa Talaia y el técnico que realiza la medición en apoyo de la superficie catastral y foto aérea de 2002, queda manifestada la existencia de un muro de cerramiento, estando la finca cercada en todo su perímetro por una valla de mampostería de bloques. b) Resolución de 16 de mayo de 2005, la cual dice literalmente: «... siendo necesaria que dicha identificación (de la finca) se haga con referencia a los linderos que resultan del Registro, permitiéndose su actualización (por cambio de titulares colindantes), pero no su alteración, expresándose que lo que se pretende es rectificar la superficie de la finca que se contiene dentro de dichos linderos registrales...». Lo que esta Resolución está indicando es lo que se pretende en caso presente, esto es, que la finca siempre ha sido la misma, sólo que se quiere actualizar una superficie ajustándola a la realidad y plasmar la realidad existente. c) Resolución de 8 de octubre de 2005 la cual dice literalmente: «... Así, el régimen general... exige la acreditación de la adquisición de mayor superficie... la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a nombre del adquirente o transmitente...». Como ya se ha reiterado, se incorporó certificación catastral descriptiva y gráfica. En consecuencia y de todo lo expuesto y documentado entendemos que no existen dudas sobre la identidad de la finca y que resulta perfectamente inscribible el acta notarial de exceso de cabida presentada ante el Registro de la Propiedad no existiendo duda razonable alguna sobre la identidad de las fincas y no mermando derecho alguno la circunstancia de que existiese una anterior inscripción fundada exclusivamente en un certificado catastral, cuando el acta de notoriedad presentada y la documentación adjunta acreditan la superficie real de la finca, siendo coincidente la descripción de la parcela con la catastral y con la registral; estando la parcela perfectamente delimitada por un muro perimetral; que la superficie a inscribir es la contenida en dicho muro perimetral; que ninguno de los colindantes se opone a dicha inscripción; y que con la inscripción no se altera la realidad física de la finca sino que, por el contrario, se recoge y se plasma la misma (sic)».

## IV

Mediante escrito de 23 de enero de 2013, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.



## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de junio de 2002, 17 de mayo de 2003, 16 de mayo de 2005, 29 de abril y 1 de julio de 2006, 19 de febrero y 12 de mayo de 2008, 2 de febrero, 10 de marzo y 16 de diciembre de 2010, 19 de abril, 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre, 17 de octubre y 19 de diciembre de 2011, 7 de febrero, 2 de junio, 4 de julio y 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero de 2013.

1. En el presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

A) Se solicita la inscripción de un exceso de cabida de determinada finca, según consta en un acta de declaración de notoriedad de tal exceso, según la cual dicha finca, que figura en el Registro de la Propiedad con una superficie de cuatro mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados, tiene en realidad una cabida de cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados. En el acta se incorporó como medio de prueba documental lo siguiente: a) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad; b) Plano de situación y certificación del técnico competente sobre medición, superficie y linderos; c) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y d) Notificación a todos los colindantes.

B) El registrador de la propiedad deniega la inscripción solicitada porque, según expresa en su calificación, existen «dudas fundadas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovido por un titular anterior... actualizándose entonces la superficie de la finca en los 4.697 m.<sup>2</sup> ahora inscritos».

C) La recurrente alega que se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y que, según las circunstancias que resultan del título presentado, debe concluirse que la duda del registrador sobre la identidad de la finca no es razonable ni suficientemente fundada.

2. Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente), la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Fuera de esta hipótesis, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita; o bien la acreditación del exceso de cabida por un procedimiento más seguro o por medios que lo acrediten suficientemente sin que se produzcan dudas de identidad de la finca.

3. El párrafo quinto del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario exige, como requisito indispensable para la inscripción del exceso de cabida «que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca», enumerando a continuación de una serie de casos, a título meramente enunciativo y no exhaustivo, una serie de casos en que podrían existir esas dudas de identidad.

Atendiendo al precepto, basta que el registrador tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca y no una seguridad completa de que falta esa identidad. Corresponde a los solicitantes la prueba cumplida de la identidad de la finca a pesar de la modificación

de superficie, partiendo de que los procedimientos establecidos en el apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, si bien sirven para acreditar que hay una nueva medición que implica una superficie determinada mayor que la que resulta del Registro, puede no quedar acreditado que esa medición se refiera precisamente a la misma porción de terreno incluida dentro de los linderos que señala el Registro.

Ahora bien, según ha declarado este Centro Directivo, no basta que el registrador manifieste que tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que ha de expresar el fundamento de esas dudas en su nota de calificación, de suerte que ese juicio del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. las de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011). El mismo precepto reglamentario citado ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada –«tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie»–. Pero, como ha quedado expuesto, se trata de una mera enunciación de supuestos, sin que en caso de darse alguno de ellos deba necesariamente concluirse en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca.

En la calificación impugnada, el registrador sólo funda sus dudas «por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovida por un titular anterior». Si, como se ha dicho, la existencia de una previa inscripción de un exceso de cabida, por sí sola, no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, no es menos cierto que cuando, como acontece en el presente caso, ese previo exceso inscrito lo fue en virtud de un acta notarial que acreditó el hecho notorio de la cabida real de la finca, la que se tramita ahora debió justificar por qué ese «hecho notorio» es ahora distinto del acreditado anteriormente. No existiendo tal justificación, la duda del registrador está plenamente fundada.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 3 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.