

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5690** *Resolución de 23 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid nº 19, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Antiguas Posesiones, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María del Rosario Fernández de Ateca, por la que se suspende la inscripción de una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid por la que se declara que una parcela corresponde con la finca registral número 66.352 del citado Registro de la Propiedad.

#### Hechos

##### I

En sentencia dictada el día 16 de abril de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, autos de juicio ordinario número 17/2008 seguidos entre la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», como demandante, y la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.», como demandada, se estimó en parte la demanda declarando que la finca registral número 66.352 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19, con la descripción que de la misma se transcribe en dicho fallo y de la que resulta la finca con una superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas -42.940 metros cuadrados-, pertenece en pleno dominio a la demandante. En sentencia dictada el día 16 de julio de 2010 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoquinta, recurso de apelación número 597/2009, en la que la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.» actúa como apelante y parte demandante, y la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.», también como apelante y parte demandada, se estimó en parte ambos recursos de apelación, manteniéndose el pronunciamiento principal del Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid y declarando «que la actual parcela nº 25 del Polígono 16 del Catastro de urbana de (...) corresponde a la finca registral nº 66.352 del Registro de la Propiedad nº 19 de Madrid, con extensión de 68.276 m<sup>2</sup>, y pertenece en pleno dominio a la sociedad Antiguas Posesiones S.L.». Finalmente, la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.» interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la citada sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid y, en auto dictado el día 14 de junio de 2011 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, recurso número 1837/2010, no admitió la Sala los referidos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, declarándose firme la expresada sentencia de la Audiencia Provincial.

##### II

Presentados testimonios de las anteriores resoluciones en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento, suspendo en parte su inscripción, lo que notifico al presentante y al Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, en base a los siguientes: 1º. Hechos: Con fecha 2 de noviembre de 2015, bajo el asiento 1200 del diario 91, han sido presentados los siguientes documentos: 1. Testimonio de la Sentencia 56/09 dictada el 16 de abril de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 66 de los de Madrid, autos de juicio ordinario 17/08 seguidos entre la sociedad Antiguas Posesiones S.L., como demandante y la sociedad La Amarguilla Valdecarros S.L., como demandada, en cuyo fallo se estima en parte la

demanda declarando que la finca 66352 de este Registro, con la descripción que de la misma se transcribe en dicho fallo y de la que resulta la finca con una superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas -42.940 m<sup>2</sup>-, pertenece en pleno dominio a la demandante. 2. Testimonio de la Sentencia 400/2010 dictada el dieciséis de julio de dos mil diez, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25<sup>a</sup>, recurso de apelación 597/2009, en la que la sociedad Antiguas Posesiones S.L., actúa como apelante y parte demandante y la sociedad La Amarguilla Valdecarros S.L., también como apelante y como parte demandada, de cuyo fallo resulta que se estima en parte ambos recursos de apelación, manteniéndose el pronunciamiento principal del Juzgado de Primera Instancia y declarando que la actual parcela 25 del Polígono 16 del Catastro de Urbana de (...), corresponde a la finca registral 66.352 de este Registro, con extensión de 68.276 m<sup>2</sup> y pertenece en pleno dominio a la sociedad Antiguas Posesiones S.L. 3. Testimonio de Auto dictado el 14 de junio de 2011 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, recurso 1837/2010, por la que la sociedad La Amarguilla Valdecarros S.L. interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la citada Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 25<sup>a</sup>, no admitiendo la Sala los referidos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal y declarando firme la expresada Sentencia de la Audiencia. No practico operación alguna relativa a la inscripción del dominio de la referida finca 66.352 a favor de la sociedad «Antiguas Posesiones S.L.», por ya resultar inscrita la finca a favor de la nombrada sociedad, por título de fusión por absorción en virtud de escritura otorgada en Madrid, el veinticuatro de septiembre de dos mil siete, ante el Notario don José María Regidor Cano, de diligencia de subsanación de once de octubre de dos mil siete y de escrito suscrito por don M. A. G. M. el dos de noviembre de dos mil siete, que motivaron la inscripción 2 y última de dicha finca 66.352, practicada el trece de noviembre de dos mil siete, al folio 212 del libro 1178. y suspendo la inscripción de la referida finca 66.352 con la superficie de 68.276 m<sup>2</sup>, por los siguientes defectos: 1.º La práctica de la inscripción de la finca 66.352, con la superficie de 68.276 m<sup>2</sup>. supone la inscripción de un exceso de cabida de 25.336 m<sup>2</sup>, y no habiendo sido objeto de la demanda inicial el exceso de cabida, sino únicamente la declaración del dominio de la parcela con n.º de Catastro de Madrid 1600025DS1810D0001XI -tal y como se expresa en el fundamento de derecho primero y cuarto de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid-, el procedimiento no se ha seguido por los trámites oportunos para la inscripción de un exceso de cabida, por lo que no han sido citados los titulares de los predios colindantes, que es uno de los requisitos imprescindibles para su inscripción, conforme determinan los artículos 200, 201.2<sup>a</sup>.b) y 201.3<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 287 de su Reglamento en su redacción anterior, dada la fecha en que fue dictado el Auto por el Tribunal Supremo -14 de junio de 2011-. Además, teniendo cuenta, que al margen de la inscripción 2<sup>a</sup> de dicha finca 66.352, aparece extendida la nota a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, en la que consta que la misma se encuentra totalmente incluida dentro del referido ámbito del U.Z.P. 3.01 “Desarrollo del (...)”, sería la aprobación de las operaciones reparcelatorias del Polígono de (...) y ante la Junta de Compensación, el momento en el que deberían resolverse las controversias relativas a la inmatriculación y/o excesos de cabida de las fincas, conforme a lo dispuesto en el artículo 54.5, texto refundido de la Ley del Suelo y 8 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. 2º. Considerar, por parte de la Audiencia Provincial, que la superficie de la finca registral 66.352, según el Registro, era de 68.266 m<sup>2</sup> -como así expresa su fundamento de derecho sexto-, cuando si bien es cierto que la inscripción 1<sup>a</sup> de agrupación comienza diciendo “Urbana. Parcela... tiene una superficie real de seis hectáreas ochenta y dos áreas setenta y seis centiáreas”, inmediatamente a continuación dice: “y según al registro cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas”, resultando del acta de inscripción: “En su virtud, inscribo esta finca a favor de

la sociedad "Agropecuaria Colonia, I S.L.", por agrupación, entendiéndose inscrita esta finca con la superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas, que es la que resulta del Registro; suspendiéndose la inscripción de dos hectáreas cincuenta y tres áreas treinta y seis centiáreas que el título atribuyó de más a la superficie de esta finca, por los defectos que se reputan de naturaleza subsanable de no identificarse perfectamente la finca y su exceso de cabida, conforme lo dispuesto en el artículo 298.3 párrafo 1º del Reglamento Hipotecario, y por las dudas del Registrador que suscribe en relación a la descripción de la finca, respecto a la concordancia entre los linderos que resultan del Registro en las fincas que se agrupan y los expresados en el título como actualización de los antiguos, cuya concordancia fue objeto de denegación al solicitarse como rectificación de linderos en los títulos de adquisición por la Sociedad "Agropecuaria Colonial, S.L.", de las fincas agrupadas, lo que impide concretar la verdadera situación de la finca y por lo tanto de su exceso, todo ello de conformidad con el párrafo quinto del citado artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario y artículo 53.8 de la Ley 13/56 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social». Por lo que la finca registral número 66.352, no quedó inscrita ni con la nueva superficie ni con los linderos que se expresaban como "reales" en el título. Por otra parte, al final del expresado fundamento de derecho sexto consta "...reúne los requisitos de identidad e identificación, de manera que no se suscitan dudas racionales sobre cuál sea en realidad su situación y extensión..." lo que no coincide con lo que consta en la inscripción 1ª de la finca 66.352 de agrupación, pues como acaba de transcribirse, el Registrador suspendió la inscripción de la finca con la descripción que se hacía en el título por los motivos precedentemente expuestos. 3.º Ser la superficie de la finca agrupada 66.352 -68.276 m<sup>2</sup>- casi idéntica a la de su finca de origen, registral número 183 del archivo común, con una cabida de veinte fanegas, que siendo la equivalencia de la fanega de 3.424 m<sup>2</sup>, equivalen a 68.480 m<sup>2</sup>, de cuya finca 183, además de segregarse las dos fincas que por su agrupación formaron la finca 66.352, fueron segregadas otras cinco fincas más, con una superficie total de 12 fanegas 16 celemines, equivalentes a 45.653,28 m<sup>2</sup>. El origen de las fincas agrupadas -52.370 y 52.376 -antiguas fincas 272 y 274 del archivo común- se halla en la registral número 183 del referido archivo. Dicha finca fue una tierra al sitio de (...) de veinte fanegas, que equivalentes a 68.480 m<sup>2</sup>. De ella se segregaron siete fincas, tras las cuales quedó agotada la superficie de dicha finca 183 del archivo común. Dos de las siete fincas segregadas fueron las registrales 272 y 274 del referido archivo común, hoy fincas 52.370 y 52.376 de este Registro, respectivamente, que si bien se segregaron cada una de ellas con una superficie de 3 fanegas 4 celemines, equivalentes a 11.413,32 m<sup>2</sup> (según la correcta aplicación de la equivalencia de la fanega a metros cuadrados), al reanudarse el tracto de las mismas y convertir la superficie al sistema métrico decimal, se hizo constar que dichas 3 fanegas 4 celemines equivalían a 21.475 m<sup>2</sup> y que según reciente medición la superficie real de la finca 52.370 era de 37.369 m<sup>2</sup> y la superficie real de la finca 52.376 era de 30.907 m<sup>2</sup> -excesos de cabida que fueron suspendidos como luego se hará constar-. Tras la agrupación de las fincas 52.370 y 52.376, se formó la registral número 66.352, haciéndose constar en el título que su superficie real era de 68.276 m<sup>2</sup>, aunque en el Registro solo fueran 42.940 m<sup>2</sup>, exceso que igualmente quedó suspendido como ya se ha hecho constar en el anterior apartado 2º. Ello genera dudas en el sentido de practicar la inscripción de la finca 66.352 con la referida superficie de 68.276 m<sup>2</sup>. 4º. Por resultar del Registro ya suspendidas tanto la inscripción del exceso de cabida como la rectificación de linderos, no sólo de la finca agrupada, como ya ha quedado dicho, sino también la de las fincas 52.370 y 52.376 antes de su agrupación. Las fincas registrales 272 y 274 del archivo común -cuyos historiales registrales se encontraban parados, en cuanto a la finca 272, desde el veintiocho de septiembre de mil ochocientos sesenta y cuatro, y en cuanto a la finca 274 desde el dieciocho de febrero de mil novecientos quince- continuaron en este Registro con los actuales números de fincas registrales 52.370 y 52.376, respectivamente, y ello en virtud de Actas de Notoriedad autorizadas por el Notario de Madrid, don José María Regidor Cano, el veintidós de noviembre de dos mil uno, aclarada y complementada por otra autorizada por el mismo Notario, el quince de julio de dos mil dos, que en unión de escritura de elevación a público

de documento privado de compra venta, otorgada ante el Notario de Madrid don José María Regidor Cano, el veintitrés de octubre de dos mil uno, motivaron las inscripciones primeras de dichas fincas 52.370 y 52.376, folios 80 y 68 del libro 795, practicadas el veinticuatro de septiembre de dos mil dos. En la inscripción 1ª de la actual finca 52.370 -antes 272-, se reanudó el tracto de la finca haciendo constar el título que tres fanegas y cuatro celemines, que era la cabida de la finca 272, equivalían a dos hectáreas catorce áreas setenta y cinco centiáreas, es decir 21.475 m<sup>2</sup> y que según reciente medición su superficie real era de tres hectáreas setenta y tres áreas sesenta y nueve centiáreas, es decir 37.369 m<sup>2</sup>. Además el documento solicitaba la rectificación de los linderos haciendo constar que eran los siguientes: "al Norte, con tierra de Don R. L., hoy esta misma hacienda, finca registral 274; Mediodía o Sur, con viña de don A. P. M., hoy parcela 24 del Polígono 16, propiedad de Doña C. L. A.; Saliente o Este, con tierra de Don J. P. M., hoy parcela 18, polígono 16, propiedad de Doña J. L. G. G.; y Poniente u Oeste, con viña de M. P. M., hoy parcela 24 del Polígono 16, propiedad de Doña C. L. A.". Y en la inscripción 1ª de la actual finca 52.376 -antes 274-, se reanudó el tracto de la finca haciéndose constar el título que tres fanegas y cuatro celemines, que era la cabida de la finca 274, equivalían a dos hectáreas catorce áreas sesenta y cinco centiáreas, es decir 21,465 m<sup>2</sup> y que según reciente medición su superficie real era de tres hectáreas nueve áreas siete centiáreas, es decir 30.907 m<sup>2</sup>. Además el documento solicitaba la rectificación de los linderos haciendo constar que eran los siguientes: "al Norte con tierra de Don R. L., hoy parcelas 26, 27 y 44 del Polígono 16, respectivamente, propiedad de B. M. D. y familia, J. L. G. G. y L. S. A.; Mediodía o Sur, viña de A.P. M., hoy con esta misma hacienda, registral número 272; Saliente o Este, con viña de Don M. P. M., hoy parcela 15 y 16 del Polígono 16, propiedad de Don C. C. y B. M. D. y familia; Poniente u Oeste, con viña de Don M. P. M., hoy parcela 24 del Polígono 16, propiedad de Doña C. L. A.". En ambas inscripciones se inscribieron las fincas con las superficies que resultaban del registro -21.475 m<sup>2</sup> y 21.465 m<sup>2</sup>, respectivamente- y se denegó la inmatriculación de los excesos respectivos de 15.894 m<sup>2</sup> y 9.442 m<sup>2</sup>, que se atribuían además a las fincas, así como la rectificación de linderos solicitada, por los siguientes defectos -de naturaleza insubsanable los dos primeros y subsanable el último- 1º) No resultar del título previo de adquisición, la mayor cabida que se trata de inmatricular, según lo dispuesto en el artículo 298.3 párrafo 1 del Reglamento Hipotecario; 2º) Por existir dudas en la identificación de las fincas inscritas en el Registro con la que resulta de la certificación catastral aportada, conforme lo dispuesto en el referido artículo 298.3 párrafo 1 y 53.8 de la Ley 13/96 de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y 3º) Por no resultar del documento que se inscribe que se hallan practicado las notificaciones previstas en el artículo 203.4º de la Ley Hipotecaria. En virtud de los hechos expuestos, suspendo la inscripción del precedente documento, en cuanto al exceso de cabida de 25.336 m<sup>2</sup> en la finca 66.352, por no haberse seguido el procedimiento correspondiente para la inmatriculación de dicho exceso, con todos los requisitos necesarios al respecto para la protección de terceros, como citación de colindantes..., toda vez que existen dudas fundadas suficientes para suspender la inscripción del referido exceso, atendida principalmente la consideración de su amplitud, que supone más de un cincuenta por ciento de la cabida inscrita. 2º. Fundamentos de Derecho: Los referidos artículos 200, 201.2ª.b y 201.3ª de la Ley Hipotecaria y 287 y 298.3 de su Reglamento en su redacción anterior, 53 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social y concordantes. Artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Artículo 54.5, texto refundido de la Ley del Suelo y 8 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, todo ello igualmente en su redacción anterior a la fecha de los documentos calificados. Resolución 13-6-2012 de la DGRN, según la cual, "...puede inscribirse una finca ya registrada, aunque existan algunas variaciones en la descripción, siempre que se acredite que es la misma finca inscrita, sin que al registrador le quepa duda alguna sobre su identidad.../... deberían instarse los

expedientes de dominio de reanudación del tracto sucesivo... y de inscripción del exceso de cabida (por ser la de la finca según la sentencia el doble de extensión superficial que la inscrita)...". En el caso que nos ocupa, se atribuye una superficie que supone más de la mitad de la cabida inscrita. Resolución 18-10-2012 de la DGRN, de la que resulta "...Como ya ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo en Resolución de 2 de junio de 2012,... Puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita». Resolución 11-3-2008 de la DGRN, (doctrina reiterada por Resoluciones del centro directivo del 3 de junio 2010 y 26 de mayo de 2011) "...En cuanto al defecto recurrido, consistente en que no se han seguido en el procedimiento las garantías necesarias -citación de colindantes y del Ministerio Fiscal- para la protección de terceros, hay que decir que a pesar de que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos..." Resolución 25-2-2013 de la DGRN, "...Es doctrina consolidada de este Centro Directivo como resulta de los pronunciamientos citados en los 'Vistos', que el acceso al Registro de la mayor cabida de una finca sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato descriptivo de finca inmatriculada, de modo que resulte indubitado que con dicha rectificación la superficie nueva es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados sin otra alteración. Fuera de ese supuesto la pretensión de añadir superficie a la finca registral supone la adición de superficie de una colindante 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. Esta limitación justifica que conforme al inciso último del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, las cuales deben estar justificadas en cuanto basadas en criterios objetivos y razonados...". Además el interesado puede solicitar (...) Madrid, 23 de noviembre de 2015. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta recayó en el registrador de la Propiedad de Guadarrama, don Julio Soler Simonneau, quien, con fecha 31 de diciembre de 2015, confirmó la calificación.

## IV

Contra la calificación, don M. A. G. M., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Antiguas Posesiones, S.L.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: Hechos: Primero. Que en auto dictado el día 14 de junio de 2011 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, recurso número 1837/2010, se terminó un largo proceso judicial referente a la titularidad real de la finca registral número 66.352, En dicho procedimiento se estableció claramente el dominio, superficie y lindes de la finca; Segundo. En el propio auto, tal y como se reconoce parcialmente en la nota de calificación, se expresa literalmente «...reúne los requisitos de identidad e identificación, de manera que no se suscitan dudas racionales sobre cuál sea en realidad su situación y extensión...». Esta superficie es de 68.276 metros cuadrados y coincide con la parcela con la referencia catastral 1600025DS1810D0001XI. Habiéndose aportado al procedimiento judicial la certificación catastral descriptiva y grafica correspondiente, más su correlación con el catastro histórico y el historial registral de la finca y las colindantes, todo ello formalizado en informes periciales que han llegado a esa conclusión que identifica la finca registral con la catastral, estableciendo linderos y superficie; Tercero. La finca figuraba ya inscrita a

nombre de la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», pero no se habían actualizado la superficie y los linderos; Cuarto. Las sentencias y auto que se presentaron acreditan la identidad de la finca catastral y la registral; Quinto. Se solicitó calificación sustitutoria y el registrador sustituto confirmó la calificación, y Sexto. Se interpone el recurso con la intención de conseguir la inscripción cumpliendo el mandato judicial estableciendo la titularidad y descripción de la finca, y que en el dilatado proceso han intervenido peritos y que se ha desestimado las pretensiones de terceros. Consideraciones jurídicas: Primera. Comienza el recurrente señalando que la finca constituye la entidad básica del sistema registral y que su identificación es esencial, no obstante el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario [que reproduce], señala que los datos contenidos en el Catastro se presumen ciertos. Si bien los datos catastrales son de importancia, lo que figure en el Registro lo es más y debe prevalecer, y es por este motivo por el que se solicita que los datos que figuran en los asientos sean los reales, contrastados por el Catastro Inmobiliario, por los tribunales con la intervención del personal técnico variado y avalado por la imparcialidad de los magistrados, que ha establecido, sin duda alguna, cuál es la realidad en cuanto a linderos, superficie e identificación de la finca. Esto se ha desarrollado posteriormente en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, artículos 198 y 199. Los registradores que han denegado la inscripción no han acatado el mandato judicial cuando además se han contado con las mayores garantías, al ser un fallo judicial producido en un largo proceso donde se han aportado documentos, testimonios, valoraciones jurídicas y abierto a terceros, donde se establece sin dudas la identidad de la finca registral número 66.352, su superficie y linderos; Segunda.—Después de diversas consideraciones, continúa el recurrente afirmando que se infringe el principio de publicidad registral al no accederse a la identificación de la finca, y que es incongruente que se admitan descripciones basadas en meras manifestaciones y no se acepten descripciones contrastadas en un procedimiento judicial. En cuanto a los terceros, la descripción se hace conforme a Catastro y éste no ha sido impugnado ni se ha solicitado modificación alguna por todos o algunos de los colindantes. Invoca los artículos 1118 del Código Civil y 118 de la Constitución Española; Tercera. Se cumplen los requisitos para la inscripción; Cuarta. Las resoluciones judiciales son firmes; Quinta. La finca se encontraba ya inscrita a nombre de la sociedad desde hacía años, y ya estaba incluso identificada con la parcela catastral. Se cumple lo dispuesto en el artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro, y en el 45, al que remite. No es aceptable denegar la inscripción porque el exceso sea del doble de la superficie, que es inferior a la mitad, que no se pretende duplicar, que la superficie registral es incorrecta, lo que es fácilmente explicable cuando se conoce la idiosincrasia de cómo y porqué se reflejaban las superficies en los registros de la propiedad en el siglo XIX, y Sexta. Tampoco considera argumento para denegar las dudas de identificación de la finca, pues para eso están los procedimientos judiciales y, en este caso, la identidad de la finca se ha establecido en tres instancias judiciales diferentes. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba que, en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

V

La registradora emitió su informe, manteniendo la calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 201 de la Ley Hipotecaria, en su redacción anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de

febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16, 23 y 29 de diciembre de 1963, 11 de enero de 1964, 20 de abril de 1967, 23 de noviembre de 1999, 9 de octubre de 2000, 27 de septiembre de 2002, 23 de febrero de 2008, 3 de junio de 2010, 28 de mayo de 2011, 13 de junio y 10 de octubre 2012, 25 de febrero de 2013 y 23 de enero de 2015.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 66.352, procedente por agrupación de las fincas registrales 52.370 y 52.376 aparece inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», quien la adquirió como sociedad absorbente de «Agropecuaria Colonial, S.L.» anterior titular según su inscripción 1ª.

– En dicha inscripción figura lo siguiente: «Urbana. Parcela (...) Tiene una superficie real de seis hectáreas ochenta y dos áreas setenta y seis centiáreas, y según el Registro cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas», resultando del acta de inscripción: «En su virtud, inscribo esta finca (...) entendiéndose inscrita esta finca con la superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas, que es la que resulta del Registro; suspendiéndose la inscripción de dos hectáreas cincuenta y tres áreas treinta y seis centiáreas que al título atribuyo de más a la superficie de esta finca, por los defectos que se reputan de naturaleza subsanable de no identificarse perfectamente la finca y su exceso de cabida, conforme lo dispuesto en el artículo 298.3 párrafo 1º del Reglamento Hipotecario, y por las dudas del Registrador que suscribe en relación a la descripción de la finca, respecto a la concordancia entre los linderos que resultan del Registro en las fincas que se agrupan y los expresados en el título como actualización de los antiguos, cuya concordancia fue objeto de denegación al solicitarse como rectificación de linderos en los títulos de adquisición por la Sociedad «Agropecuaria Colonial, S.L.–de las fincas agrupadas (...)».

– En sentencia número 56/2009, dictada el 16 de abril de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, autos de juicio ordinario número 17/2008 seguidos entre la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», como demandante, y la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.», como demandada, se estima en parte la demanda declarando que la finca 66.352, con la descripción que de la misma se transcribe en dicho fallo y de la que resulta la finca con una superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas -42.940 metros cuadrados-, pertenece en pleno dominio a la demandante.

– En sentencia número 400/2010 dictada el 16 de julio de 2010, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoquinta, recurso de apelación número 597/2009, en la que la sociedad «Antiguas Posesiones, S.L.», actúa como apelante y parte demandante, y la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.», también como apelante y parte demandada, se estima en parte ambos recursos de apelación, manteniéndose el pronunciamiento principal del Juzgado de Primera Instancia y declarando «que la actual parcela nº 25 del Polígono 16 del Catastro de urbana de (...) corresponde a la finca registral nº 66.352 del Registro de la Propiedad nº 19 de Madrid, con extensión de 68.276 m<sup>2</sup>, y pertenece en pleno dominio a la sociedad Antiguas Posesiones S.L.».

– Finalmente, la sociedad «La Amarguilla Valdecarros, S.L.», interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la citada sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid y, en auto dictado el día 14 de junio de 2011 por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, recurso número 1837/2010, no admite la Sala los referidos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, y se declara firme la expresada sentencia de la Audiencia.

Presentados en el Registro testimonios de las anteriores sentencias, la registradora suspende la inscripción de la sentencia de la Audiencia, declarada firme por el auto del Tribunal Supremo en base a los siguientes defectos: a) Porque no habiendo sido objeto de

la demanda inicial el exceso de cabida, sino únicamente la declaración del dominio de la parcela, el procedimiento no se ha seguido por los trámites oportunos para la inscripción de un exceso de cabida, por lo que no han sido citados los titulares de los predios colindantes. Además, teniendo en cuenta, que al margen de la inscripción 2ª de dicha finca 66.352, aparece extendida la nota a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en la que consta que «la misma se encuentra totalmente incluida dentro del referido ámbito del U.Z.P. 3.01 “Desarrollo del (...)”», sería la aprobación de las operaciones reparcelatorias el momento en el que deberían resolverse las controversias relativas a la inmatriculación y/o excesos de cabida de las fincas; b) Porque aunque por parte de la Audiencia Provincial se diga que la superficie de la finca registral 66.352, según el Registro, era de 68.266 metros cuadrados -como así expresa su fundamento de Derecho sexto-, la finca está inscrita con la superficie de cuatro hectáreas veintinueve áreas cuarenta centiáreas, que es la que resulta del Registro; suspendiéndose la inscripción de dos hectáreas cincuenta y tres áreas treinta y seis centiáreas que al título atribuyó y porque, por otra parte, al final del expresado fundamento de Derecho sexto consta «(...) reúne los requisitos de identidad e identificación, de manera que no se suscitan dudas racionales sobre cuál sea en realidad su situación y extensión (...)», lo que no coincide con lo que consta en la inscripción 1ª de la finca 66.352, y c) Por ser la superficie de la finca agrupada 66.352 -68.276 metros cuadrados-, casi idéntica a la de su finca de origen, registral número 183 del archivo común, con una cabida de veinte fanegas, que siendo la equivalencia de la fanega de 3.424 metros cuadrados, equivalen a 68.480 metros cuadrados.

Por su parte, el recurrente argumenta principalmente que la identidad de la finca con su superficie ha quedado debidamente acreditada en el procedimiento judicial desarrollado en tres instancias y que los pronunciamientos judiciales son firme por lo que no cabe sino su inscripción.

2. Subyace, una vez más, el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales. No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley Hipotecaria) 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 seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Al propio tiempo es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, como ya señaló este Centro Directivo en ocasión previa (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). Si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia.

3. En cuanto al primer defecto de la nota de calificación, comprende a su vez varias objeciones.

En primer lugar, señala la nota que no ha sido objeto de la demanda inicial el exceso de cabida, sino únicamente la declaración del dominio de la parcela. La demanda interpuesta según resulta de las resoluciones judiciales tiene como objeto la declaración de dominio de la parcela catastral U.Z.P. 3.01, con una superficie de 68.276 metros cuadrados que se corresponde con «la actual parcela nº 25 del Polígono 16 del Catastro de urbana de (...)» y con la finca registral 66.352.

Es cierto que la demanda se dirige a determinar el dominio de la citada parcela pero no lo es menos que se requiere que la declaración comprenda la descripción real de la finca y su superficie. Así resulta del fundamento de Derecho cuarto de la sentencia 56/2009, dictada el día 16 de abril de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid del Juzgado, en el que se señala que: «no pueda accederse a la primera parte del apartado A) del suplico de la demanda, de declaración de que es propietaria de la parcela catastrada porque lo es de la registral 66.352 (...), pues esa declaración supondría admitir la propiedad con una extensión superficial que en modo alguno ha quedado acreditada». El consiguiente fallo de dicha sentencia declarando la propiedad de la finca a favor de la demandante pero con la descripción obrante en el Registro y por tanto con la cabida registral de cuatro hectáreas, veintinueve áreas y cuarenta centiáreas, fue objeto de apelación por ambas partes, demandante y demandada, manteniendo la Audiencia el pronunciamiento principal en cuanto al dominio y la correspondencia registral de la finca, pero con una extensión de 68.276 metros cuadrados. En la propia sentencia de la Audiencia se señala en su fundamento de Derecho sexto que «procede completar el fallo de la sentencia recurrida porque no se ha incluido la extensión debatida de la parcela nº 25 del polígono nº 16...».

En relación con los excesos de cabida, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013), que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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.

En este caso hay que tener en cuenta que en las fincas que formaron por agrupación la finca registral 66.352, objeto del litigio, constan suspendidos sendos excesos de cabida debido precisamente a las dudas del registrador sobre la identidad de las parcelas, dudas fundadas en el complicado historial de dichas fincas y las de procedencia, complejidad que es reconocida en la sentencia y que se refleja en la nota de calificación. Precisamente la identificación de la finca con la superficie suspendida es, como se ha dicho, el objeto del procedimiento.

Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un procedimiento judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la

prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez. En este caso como se ha dicho la pretensión de las partes no es tanto la de determinar el dominio, que por otra parte obraba ya inscrito a favor de la demandante, sino acreditar el mismo sobre la finca descrita en el Catastro posibilitando la coordinación de las fincas catastral y registral.

Ahora bien, hay que decir que a pesar de que este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. Es evidente que no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar, y la citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, según los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, anteriores a la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, vigentes en el momento de la tramitación de los procedimientos judiciales, por lo que tal citación deberá hacerse cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento distinto. Por lo tanto el defecto en cuanto este inciso debe mantenerse.

En cuanto al segundo inciso del primer defecto, afirma la registradora que teniendo en cuenta, que al margen de la inscripción 2ª de dicha finca 66.352, aparece extendida la nota a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, en la que consta que «la misma se encuentra totalmente incluida dentro del referido ámbito del U.Z.P. 3.01 “Desarrollo del (...)”», sería la aprobación de las operaciones reparcelatorias el momento en el que deberían resolverse las controversias relativas a la inmatriculación y/o excesos de cabida de las fincas. Bien es cierto que conforme al artículo 54.5, del texto refundido de la Ley de Suelo, y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, el título en cuya virtud se inscriba el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para inscribir los excesos de cabida de las fincas afectadas, pero ello no quiere decir que queden excluidos otros procedimientos para determinar la medida superficial de las mismas. En el caso de este expediente subyace una controversia en cuanto a la titularidad de una finca, vinculada a su identidad con determinada finca registral y a la cabida real de ésta, por lo que si se hubiese producido la intervención de los titulares de los predios colindantes nada obstaría su inscripción, si bien con el alcance y los efectos producidos por la extensión de la nota marginal indicativa del desarrollo urbanístico que afecta a la misma.

4. En cuanto al segundo defecto de la nota, mantiene la registradora que por parte de la Audiencia Provincial se dice que la superficie de la finca registral 66.352, según el Registro, era de 68.266 metros cuadrados cuando lo que realmente consta inscrito son 42.940 metros cuadrados. Dicho defecto no puede mantenerse. Si bien es cierto que en el fundamento sexto se hace referencia a la medición registral sin especificar que es la obrante al inicio del asiento posteriormente objeto de suspensión, también se mencionan la medición catastral y pericial y el plano topográfico, para continuar afirmando que no hay controversia en cuanto al objeto de la acción declarativa. En cualquier caso el fallo de la sentencia firme es claro en cuanto a la inclusión de la medida superficial, declarándose que «la actual parcela nº 25 del Polígono 16 del Catastro de urbana (...) corresponde a la finca registral 66352 con extensión de 68276 m<sup>2</sup>...». Por lo tanto no corresponde a la registradora cuestionar el fondo del pronunciamiento judicial.

5. En cuanto al tercer defecto de la nota tampoco puede prosperar por el mismo motivo anterior. En ambas sentencias, la del Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid y la de la Audiencia Provincial, que confirma parcialmente y completa la anterior, se hace una profusa relación de los antecedentes de la finca registral objeto del procedimiento,

declarando la identidad de esta con la extensión superficial recogida en el fallo, por lo que el registrador no puede hacer una nueva valoración de las pruebas que en dicho procedimiento se hayan practicado, ni en consecuencia revisar la decisión adoptada por el juez.

6. No obstante, destacar que una vez que la sentencia dictada el 16 de julio de 2010 por la Audiencia Provincial de Madrid declara la identidad de la finca, con la extensión superficial catastral recogida en el fallo, y su titularidad, para la inscripción del exceso de cabida existente podrán utilizarse, como complementarios al pronunciamiento judicial y a fin de procurar la intervención de los colindantes que no se ha producido en el procedimiento declarativo, los medios existentes a partir de la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

A este respecto, como ya declaró esta Dirección General en la Resolución de 17 de noviembre de 2015, cabe enunciar los medios hábiles y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y solo 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 sólo 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.

Este último grupo de procedimientos pueden ser de aplicación al supuesto de hecho de este expediente, dado que el exceso de superficie supera el 10% de la cabida inscrita, por lo que el defecto a que se refiere el apartado 3 anterior se considera de carácter subsanable pues no determina la ineficacia registral definitiva del título presentado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al segundo inciso del primer defecto, confirmando la nota de calificación de la registradora en ese punto, y estimar el recurso en cuanto al primer inciso del defecto primero y los defectos segundo y tercero de la misma revocando la nota de calificación de la registradora en cuanto a estos 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, 23 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.