

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 143** *Resolución de 13 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Tremp, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña R. A. C. D. y doña M. R. F. P., la primera en su propio nombre y derecho, y junto con doña M. R. F. P. en nombre y representación de doña C. D. V., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Tremp, don Santiago Ramón Lafarga Morell, por la que se suspende la inscripción de la adjudicación hereditaria de una finca de la cual no consta inscrita ni se expresa ahora su superficie.

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario de Barcelona, don Marco Antonio Alonso Hevia, con el número 1.398 de protocolo, se formalizó la adjudicación hereditaria de la finca registral número 826 del Registro de la Propiedad de Tremp, descrita como: «Urbana: Casa de dos pisos, sita en la calle (...) Cuya medida superficial no consta. Linda: derecha, finca de S. V. (...) izquierda, calle; y espalda, A. P.». En la citada escritura no se especificaba su superficie, ni tampoco su referencia catastral.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Tremp, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa parcial: De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro, por los siguientes: Hechos Primero.—Se solicita la inscripción de escritura que documenta la adquisición hereditaria de varios inmuebles, de los cuales la finca registral 826 del término de Claret, tal y como expone en el título objeto de la presente calificación, consultado tanto el historial registral como el propio título cuya inscripción se pretende no resulta constancia alguna de la medida superficial del inmueble y no se acompaña documento alguno relativo a este extremo. Segundo.—En cuanto a las fincas registrales 1.420, 1.423, 1.515-G y 1.418, no se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la referencia catastral, por no constar catastralmente a nombre de los causantes o de las adquirentes. Fundamentos de Derecho Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación —entre otros extremos— a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Primero.—La falta de esta circunstancia que debe constar obligatoriamente es defecto subsanable que impide la práctica de la inscripción por contravenir las exigencias del principio de especialidad que quedan consagradas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario con carácter general. Sería necesario acompañar al título

de la documentación necesaria para acreditar la cabida del inmueble, situación y linderos de modo tal que no se alberguen dudas de ningún tipo respecto de la identidad de la finca. Segundo.—Se incumple el requisito básico de absoluta coincidencia de la certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble que se exige sobre la base del artículo 53.7 de la Ley de Acompañamiento de 30 de diciembre de 1996 y en particular el párrafo segundo del artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, y la reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Calificación: Por los indicados hechos y fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción de la finca registral 826 del término de Claret, por no constar la medida superficial; y la constancia de la referencia catastral de las fincas 1.420, 1.423. 1.515-G y 1.418 por constar catastralmente a nombre de persona distinta. En consecuencia, se suspende también el inicio del procedimiento de coordinación Catastro-Registro regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) Tremp, a cuatro de agosto de dos mil diecisiete. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Santiago Lafarga Morell».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. A. C. D. y doña M. R. F. P., la primera en su propio nombre y derecho, y junto con doña M. R. F. P. en nombre y representación de doña C. D. V., interpusieron recurso mediante escrito de fecha 28 de septiembre de 2017 en el que alegan lo siguiente: «Hechos y fundamentos de Derecho Primero.—Antecedentes (...) que este recurso se limita a la suspensión de la inscripción de la finca registral 826 del término de Claret en la que en resumen, según dicha calificación, la finca 826 debe ser descrita con expresión de su superficie. Dicha finca que formaba parte del inventario de bienes de diversas herencias fue relacionada y descrita en la escritura según la descripción que de la misma ya constaba en el Registro de la Propiedad, siendo dicha descripción la siguiente: C.—“Urbana: Casa de dos pisos, sita en la calle (...) Cuya medida superficial no consta. Linda: derecha, finca de S. V. (...) izquierda, calle; y espalda, A. P. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Tremp, tomo 398, libro 16, folio 113, finca 826, inscripción 4.^a. Segundo.—Inscripción en base al principio del tracto sucesivo. Doctrina relativa a la no necesidad de la descripción del resto de finca. Como se desprende de la descripción registral que se ha reproducido, la indicada finca se ha descrito en la escritura con la descripción registral que consta inscrita en el Registro de la Propiedad (...) Por lo tanto, y en base a dichos antecedentes, lo que se persigue con la presentación de la escritura es obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad de la titularidad de la finca en virtud del principio del tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que las interesadas en la misma traen causa del titular registral de la finca, y ello sin modificar la descripción de la finca que ya consta en el Registro de la Propiedad. No se pretende con la inscripción de la titularidad devenida de la finca a favor de las herederas otra cosa que no sea inscribir su titularidad sobre la misma, sin modificar un ápice cualquier aspecto de la descripción de la finca que ya consta en el Registro de la Propiedad. Pese a dicha pretensión que entendemos debe ser procedente, se alza el Sr. Registrador, el cual deniega la inscripción en base al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y art. 51 del Reglamento Hipotecario, al considerar que no consta la medida superficial. Entendemos que dicha calificación es errónea (dicho sea en estrictos términos de defensa) si tenemos en cuenta que: 1.—La descripción de la finca ya consta inscrita en el Registro de la Propiedad tal y como se ha reproducido en la escritura que se pretende inscribir. Por lo tanto, si ya consta inscrita con una determinada descripción, no debe ser denegada la inscripción de una titularidad ajustada a derecho. 2.—Si no se hizo constar la superficie de la finca en las previas inscripciones de la misma, no puede ser una exigencia sobrevenida, que no se tuvo en cuenta en ocasiones anteriores y vulnera la seguridad jurídica y la doctrina de los actos propios. En conclusión: Entendemos debe ser inscrita la escritura presentada, por cuanto: 1.—En base al principio de tracto sucesivo del art. 20 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro de la Propiedad la descripción de la finca tal y como consta en la escritura, no habiéndose introducido en la misma modificación alguna en la descripción y estando la titularidad de la finca inscrita a favor de la persona de la cual mis

mandantes traen causa. 2.–No puede ser exigida la aportación de la superficie de la finca cuando en situaciones anteriores no se exigió y se inscribió la titularidad sin la aportación de la medida superficial de la finca. 3.–No tiene sentido y vulnera en todo caso el principio de seguridad jurídica, la circunstancia que una determinada descripción de una finca haya sido inscrita previamente a favor de personas de quienes mis mandantes traen causa y por el contrario esa misma descripción, que fue aceptada en su momento por el propio Registro de la Propiedad no sea aceptada actualmente, lo cual, no solo vulnera el principio de seguridad jurídica, sino el de los actos propios y contradice las previas actuaciones del Registro».

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de octubre de 2017, el registrador emitió informe, en el mantuvo su calificación negativa, y remitió el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no ha presentado alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 21, 22, 38 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1943 y 13 de diciembre de 2016.

1. En escritura pública se formaliza la adjudicación hereditaria de la finca registral descrita como «casa de dos pisos, sita en la calle (...) Cuya medida superficial no consta. Linda: derecha, finca de S. V. (...) izquierda, calle; y espalda, A. P.». En la citada escritura no se especifica su superficie, ni tampoco su referencia catastral.

El registrador suspende la inscripción porque no consta inscrita ni se expresa y acredita ahora la superficie de la finca exigida por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Y señala que sería necesario acompañar al título de la documentación necesaria para acreditar la cabida del inmueble, situación y linderos de modo tal que no se alberguen dudas de ningún tipo respecto de la identidad de la finca. Igualmente suspende el inicio del procedimiento de coordinación Catastro-Registro regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Las recurrentes alegan, resumidamente, que tal carencia de superficie no constituye defecto para la inscripción, en base al principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria al constar en el Registro de la Propiedad la descripción de la finca tal y como consta en la escritura, no habiéndose introducido en la misma modificación alguna. Y que no puede ser exigida ahora la aportación de la superficie de la finca cuando en situaciones anteriores no se exigió y se inscribió la titularidad sin la aportación de la medida superficial de la finca. Alegan que exigirla ahora vulnera el principio de seguridad jurídica, el de los actos propios y contradice las previas actuaciones del Registro.

2. Para resolver el presente recurso debe recordarse que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción inicial, establecía que «toda inscripción que se haga en el Registro expresará (...) la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título».

Bajo la vigencia de tal redacción, la Resolución de 28 de julio de 1863 de este Centro Directivo, ante la consulta formulada por un registrador, respondió que la medida superficial es solo una de las varias circunstancias comprendidas en el número 1 del artículo 9, y que para producir la nulidad es preciso que falten todas. La Resolución de 9 de febrero de 1943 tampoco consideró necesaria la medida superficial de la finca en el caso planteado, al no ser uno de los supuestos exigibles, como sí lo era en las segregaciones.

Y la redacción inicial del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en vigor a partir del 6 de mayo de 1947, establecía al respecto que «la medida superficial se expresará con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la

equivalencia a las medidas del país; y cuando la cabida no resultare del título se hará mención de esta circunstancia».

Sin embargo, tras la modificación reglamentaria que entró en vigor el 14 de abril de 1959, la redacción del precepto, en este punto, fue que «la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda también constar la equivalencia a las medidas del país». Y esta es la redacción que sigue vigente en la actualidad.

Por su parte, la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, introducida por el artículo 1.1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, establece que «el folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10».

Por tanto, desde la reforma reglamentaria que entró en vigor en el año 1959, la expresión de la medida superficial de las fincas, expresada en el sistema métrico decimal, viene siendo una exigencia imperativa «en todo caso», como resalta la propia redacción del precepto.

Y tal exigencia reglamentaria, cuya legalidad nunca ha sido cuestionada ni anulada judicialmente, ha acabado siendo expresamente refrendada y asumida con rango de ley con la reforma introducida por la Ley 13/2015.

3. A la vista de esta evolución normativa, cabe destacar que cuando, como ha sido históricamente muy frecuente –y de hecho ocurre también en el caso aquí planteado–, los linderos de las fincas registrales solo se expresaban mencionando el nombre del propietario colindante pero sin precisar en modo alguno el lugar geográfico de ubicación de tales linderos, la superficie de la finca era un dato con una gran relevancia a la hora de intentar identificar y deslindar geográficamente las fincas respecto de sus colindantes. No era un dato suficiente por sí mismo, pero sí era necesario. No en vano, el propio Código Civil, al regular el deslinde y amojonamiento de fincas en los artículos 384 y siguientes, atribuye capital importancia a lo que determinen los títulos de cada propietario respecto del «límite o área perteneciente a cada propietario».

De tal importancia, que por exigencias del principio de especialidad registral resulta aún mayor cuando se trate de títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad, fue plenamente consciente la reforma del reglamento hipotecario que entró en vigor en el año 1959, que sustituyó la expresión de que «cuando la cabida no resultare del título se hará mención de esta circunstancia» por la de que «la medida superficial se expresará en todo caso».

Ahora, tras la reforma introducida por la Ley 13/2015, el dato de la superficie de las fincas registrales sigue siendo exigible en todo caso, si bien, cuando conforme a la nueva ley se acredite e inscriba, cuando proceda, la georreferenciación de la ubicación y delimitación de la finca, la identidad de ésta quedará ya perfectamente establecida, y su superficie ya no será un elemento a tomar en consideración para tratar de precisar los linderos, sino al revés, serán los linderos ya precisados los que determinarán geoméricamente cuál es la superficie comprendida dentro de ellos, y aun así, la superficie así determinada habrá de expresarse en todo caso.

Este nuevo enfoque conceptual resulta con total claridad, por ejemplo, de la redacción del nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando regula el procedimiento registral para acreditar ubicación y delimitación gráfica de la finca «y, a través de ello, sus linderos y superficie». O del propio artículo 9 cuando señala 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».

4. Dentro de este panorama normativo, y como ya señaló la Resolución de 13 de diciembre de 2016, «(...) es doctrina de este Centro Directivo que se debe exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. La completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la Resolución de 25 de junio de 2015, “una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico-reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción”. Hay que tener en cuenta 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, y en concreto la modificación de los artículos 199, 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria regulan los expedientes notariales de deslinde y de rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, siendo el expediente ordinario cuando se trata de rectificaciones de cabida superiores al 10% y en todos aquellos en los que el registrador tenga dudas. Por su parte, en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se dice expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo (...) tal como ha dicho la doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones en “Vistos”) la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora, por lo que ha de estar dotado de las debidas garantías. De ahí, que no sea posible acceder sin más a la constatación registral de la superficie ahora alegada “ex novo”, sino que se deba acreditar cuál es la ubicación y delimitación geográfica que definen dicha superficie, y todo ello con las debidas garantías de notificación a los propietarios colindantes potencialmente afectados, utilizando para ello, tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, bien el procedimiento registral que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria o bien el expediente notarial regulado en el artículo 201.1 del mismo texto legal. En cambio, no sería posible acudir a la vía excepcional del artículo 201.3, pues tal supuesto está reservado para el caso de que la superficie que se pretende inscribir no excede en más del 5% o del 10% «de la cabida que conste inscrita», y, en el presente caso, como es sabido, no consta inscrita cabida alguna».

5. En resumen, de la normativa vigente y de las citadas resoluciones de este Centro Directivo, resulta de modo incuestionable que la superficie de las fincas registrales ha de expresarse «en todo caso», y por tanto, no sólo cuando se inmatricule una finca, sino también cuando se pretenda practicar una inscripción asiento posterior en el folio real de una finca que conste inmatriculada sin expresión de su superficie. Y tal exigencia no sólo

está normativamente dirigida a los registradores de la propiedad a la hora de calificar los títulos y en su caso redactar las inscripciones, sino también dirigida a los funcionarios que autoricen títulos potencialmente inscribibles en el Registro de la Propiedad.

Así, por ejemplo, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter general para todo tipo de documentos inscribibles, que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

En el presente caso, el título calificado no solo se presenta, sino que incluso se otorga bajo la vigencia de la actual redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y, por ende, la del artículo 51 de su reglamento, que exigen ambos, sin ningún género de dudas ni excepción alguna, la expresión de la superficie de las fincas.

Por ello, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser confirmado.

6. El argumento alegado por las recurrentes relativo a que anteriores transmisiones hubieran sido inscritas sin dar cumplimiento a la exigencia legal y reglamentaria de expresar la superficie de la finca no tiene ni puede tener relevancia jurídica a la hora de resolver el presente recurso contra la actual nota de calificación del registrador. Tampoco cabe invocar aquí, como hacen las recurrentes, la doctrina de los actos propios, pues es reiterada la doctrina de este Centro Directivo relativa a que, por la primacía del principio de legalidad, el registrador no puede estar ni está vinculado por sus propias calificaciones anteriores, y mucho menos lo está por las de registradores anteriores y distintos a él mismo.

Por otra parte, exigir ahora, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, la expresión y acreditación del dato omitido, es decir, la superficie de la finca, no puede ser considerado un ataque a la seguridad jurídica, como alegan las recurrentes, sino todo lo contrario, el cumplimiento de un mandato preceptivo y un avance en pos de la seguridad jurídica que el Registro de la Propiedad ha de proporcionar, por imperativo legal, respecto de la expresión lo más precisa posible de las «circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles», como destaca en afortunada expresión el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

No debe olvidarse de que esa precisión en la redacción de los asientos registrales depende también el alcance y efectividad de los efectos jurídicos que han de producir, como se deduce claramente, por ejemplo, del artículo 38, cuando establece que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo».

7. Por último, sentado que la expresión de la superficie de las fincas es un requisito necesario para la inscripción registral de los títulos relativos a ellas, ha de destacarse que para la constancia registral de tal dato, que está llamado a producir cualificados efectos jurídicos frente a todos, no puede bastar la manifestación unilateral del titular registral, o su causahabiente, sino que será necesario acreditar tal extremo de modo que el registrador no albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, y que queden salvaguardados los derechos de terceros, en especial, los titulares de fincas colindantes, a través de un procedimiento con las debidas garantías. A tales efectos resulta especialmente idóneo, como señala el registrador en su nota de calificación, el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por las notificaciones, publicaciones y garantías que ofrece para los terceros en general o el previsto en el artículo 201, como antes se ha expresado.

Ahora bien, en casos como el del presente recurso, en los que la finca no es simplemente una porción de suelo cuya superficie no consta, sino una edificación cuya superficie no consta, para poder hacer constar registralmente ahora la superficie de tal edificación habrán de cumplirse también aquellos requisitos exigidos por la legislación urbanística cuya verificación consta expresamente encomendada a la calificación registral y que no procede detallar aquí.

En conclusión, hasta que el interesado no exprese y acredite debidamente la superficie de la finca que adquiere, no es posible inscribir registralmente tal adquisición, pues lo impiden los artículos legales y reglamentarios ya citados, que en este punto no son sino

aplicaciones puntuales del principio de especialidad registral, relativo a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales, presupuesto indispensable para la seguridad jurídica y efectos cualificados que están llamados a producir.

8. En cambio, aunque no sea la cuestión planteada en el presente recurso, cabe señalar que para la simple práctica de anotaciones preventivas, como por ejemplo la de embargo –o la de demanda– sobre fincas cuya superficie registral no consta, no resultaría procedente exigir al embargante o al demandante la expresión y acreditación de la tal superficie, pues no tienen ni legitimación ni obligación para ello.

Por el contrario, en el hipotético caso de la constitución voluntaria de derechos reales de garantía (como la hipoteca) o de adquisición sobre la finca (como la opción de compra), sí debe exigirse al titular registral constituyente de tales derechos la previa expresión, acreditación e inscripción de la superficie de la finca si tal dato no constare previamente, pues tal requisito es exigible «en todo caso» y necesario para la correcta determinación del objeto del derecho real que se pretende inscribir, y por tanto, para la seguridad jurídica de su desenvolvimiento y ejercicio futuros, por ejemplo, para poder proporcionar a los eventuales postores en futuras subastas un dato tan esencial y determinante del precio que se pueda llegar a ofrecer por la finca como es el de su superficie.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 13 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.