

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1588** *Resolución de 16 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 44, por la que suspende la inscripción de un acta notarial en expediente para la rectificación de descripción de finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. G. C., en nombre y representación de don J. F. M. R., doña A. A. R. y don L., doña I., don A., doña M. A. y don J. F. M. N., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 44, don Juan Ignacio de los Mozos Touya, por la que suspende la inscripción de un acta notarial en expediente para la rectificación de descripción de finca.

Hechos

I

Mediante acta autorizada por la notaria de Madrid, doña María Isabel Cobos Ulloa, el 14 de septiembre de 2017, con el número 1286 de protocolo, se inició la tramitación del expediente previsto en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria para la rectificación de la descripción de la finca registral número 86.860 del término Vicálvaro-Madrid, hoy Coslada. Mediante acta autorizada por la misma notaria, el día 18 de septiembre de 2017, con el número 1.305 de protocolo, se concluyó la tramitación del citado expediente declarando la notoriedad de la cabida de la finca conforme lo solicitado por el requirente.

II

Presentadas dichas actas en el Registro de la Propiedad de Madrid número 44, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Doña R. R. R., el día 12/07/2018, bajo el asiento número 214, del tomo 76 del Libro Diario y número de entrada 2640, que corresponde al documento autorizado por el notario de San Fernando de Henares Don María Isabel Cobos Ulloa, con el número 1305/2017 de su protocolo, de fecha 18/09/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Presentado el precedente documento el día doce de julio de dos mil dieciocho, el cual fue objeto de una nota de calificación de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil diecisiete, ha sido nuevamente presentado.

Se trata de un exceso de cabida de más del doble de la cabida inscrita (de 136,02 m2 inscritos a 349 m2), en principio procedentes de terrenos de la antigua Cañada Real Galiana.

No consta la recepción de la notificación a la colindante que más podría resultar perjudicada: Doña M. C. G. J., lindante con la finca que pretende la inscripción del exceso, por el fondo o este.

Fundamentos:

Ante la magnitud del exceso surge la duda de si más que de un exceso de cabida se esté encubriendo una transmisión anterior que no tuvo acceso al Registro, bien por haberla adquirido del Patrimonio de la Comunidad Autónoma como procedente de los terrenos desafectados de la antigua Cañada Real Galiana, bien de la propietaria de la finca colindante por el este (Doña M. C. G. J.), en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la finca efectivamente adquirida para después agruparla con la inscrita por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos: inmatriculación en virtud de expediente de dominio, caso de poder aportar el título (artículo 203 L.Hip) o, en caso contrario, sentencia ganada enjuicio declarativo (artículo 204.5.º L.Hip) y, todo ello, al amparo de lo dispuesto en el último párrafo del n.º 1 del artículo 201 de la Ley al tener dudas fundadas de que este expediente está encubriendo un negocio traslativo previo junto con una operación de modificación de entidad hipotecaria, cuando no una ocupación de bienes patrimoniales de la Comunidad Autónoma (antiguos terrenos desafectados).

Los defectos son insubsanables

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Madrid, dos de agosto del año dos mil dieciocho El Registrador de la propiedad (firma ilegible), Fdo: Juan Ignacio de los Mozos Touya».

La previa nota de calificación de 24 de noviembre de 2017 a que refiere la calificación anteriormente transcrita era del siguiente tenor:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El registrador de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña R. R., R., el día 19/09/2017, bajo el asiento número 273, del tomo 74 del Libro Diario y número de entrada 3080, que corresponde al Acta autorizada el 14/09/2017 por doña Isabel Cobos Ulloa en San Fernando de Henares protocolo número 1286/2017, y de diligencia de subsanación de error en copia, aportando el reverso de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, el dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero.—Con fecha catorce de septiembre de dos mil diecisiete, la notario de Madrid, doña Isabel Cobos Ulloa, autoriza acta de requerimiento para la constatación de exceso de cabida, sobre la siguiente finca: finca número 86860, del archivo común del registro número 8 de Madrid, pendiente de traslado a éste Registro, al folio 237 del tomo 1200, libro 1200, cuya descripción es como sigue:

"Urbana.—Parcela de terreno en el término municipal de Vicálvaro, hoy Madrid, procedente de los terrenos desafectados de la Cañada Real Galiana, en la calle (...) con una extensión superficial, de ciento treinta y seis metros y dos decímetros cuadrados.—Linda: al Norte, con parcela número ciento noventa y seis, ocupada por don G. J.; al Sur, con parcela número ciento noventa y cuatro, ocupada por don J. M.; al Este, límite de la vía pecuaria; y al Oeste, con la calle (...)"

En dicha acta consta el siguiente requerimiento: Requieren a la notario autorizante del acta para que promueva las actuaciones necesarias a fin de que declare como notorio el hecho de que la superficie de la finca antes descrita es la catastral –349 m²–, a los efectos previstos en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, aseverando con juramento y bajo pena de falsedad en documento público la certeza de tal circunstancia. A tal fin, me entregan solicitud por escrito a que se refiere el artículo 203.

Asimismo, los promotores dispensan al notario autorizante del acta de solicitar la práctica de la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de su pretensión, conforme al artículo 203.1.Tercero de la Ley Hipotecaria. En su caso, y una vez alcanzado el buen fin de este expediente, los promotores solicitan del señor Registrador de la Propiedad, que se proceda a la inscripción del exceso de cabida.

En dicha acta constan Advertencias Notariales: Informo al promotor de los distintos trámites y requisitos previstos en la ley para este acta y de las causas que, según dicha normativa, pueden impedir un resultado favorable. Y le hago saber que las decisiones contrarias a la solicitud del promotor, en cualquier parte del procedimiento, por parte de Notarios o Registradores, son susceptibles de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. También, que la resolución negativa del expediente por la oposición o incomparecencia de terceros interesados, le da derecho al promotora entablar demanda en juicio declarativo, ante el Juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. Tercero.–Terceros interesados: Colindantes registrales y catastrales: afirman los promotores que se remiten a los que resultan de la descripción de la finca que consta en el título que presenta y de la certificación catastral incorporada, sin que los promotores dispongan de otros datos de identificación o localización sobre ellos que los reflejados en la solicitud por escrito que se acompaña al presente instrumento, ignorando asimismo la existencia de titulares de cargas sobre las fincas colindantes promotores que no le consta que existan otros, distintos a los reflejados en Registro y Catastro, siendo los actuales estos últimos.

Segundo.–Por diligencia de subsanación de error en copia, aportando el reverso de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, el dieciséis de noviembre de dos mil diecisiete, que consta como se reflejará en el anexo I, que la parcela con Referencia Catastral: 28045A0060000300000SW, con localización: Polígono 6 Parcela 3 (...) Coslada Madrid, figura con titularidad principal a favor de quién se indica: Apellidos, Nombre/NIF Domicilio: G. J. M C. (...) CL (...) Madrid.

Tercero.–Constando en el Registro de la Propiedad como lindero al este, límite de la Vía Pecuaria, que como tal su titularidad sería de dominio público, con la especificidad que tal titularidad conlleva, y constando en la certificación, como colindante, el titular reflejado, no existe coincidencia, y por lo tanto surgen dudas, sobre la titularidad de parcela colindante.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 199.14 Ley Hipotecaria.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Artículo 203.3 Ley Hipotecaria, aplicable por la remisión que a este artículo hace el art. 201 Ley Hipotecaria.

El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

- a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.
- b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.
- c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Artículo 132.1 Constitución Española.

La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.

En su virtud se suspende el acta presentada hasta tanto no se eliminen las dudas sobre la titularidad de la parcela colindante: límite de vía pecuaria –con titularidad de dominio público– o con la titularidad que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada.

El defecto es subsanable.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Madrid, veinticuatro de noviembre del año dos mil diecisiete.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Juan Ignacio de los Mozos Touya.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, recayó el día 14 de septiembre de 2018 calificación de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, por la que confirmó la calificación ahora recurrida.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña S. G. C., en nombre y representación de don J. F. M. R., doña A. A. R. y don L., doña I., don A., doña M. A. y don J. F. M. N., interpuso recurso el día 17 de octubre de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos y fundamentos:

Primero.—Que en fecha 10 de agosto de 2018 le fue notificado la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad 44 de Madrid, referente al documento número de entrada 2640, asiento número 214, del tomo 76 del Libro Diario. Instrumento autorizado por el notario de San Fernando de Henares, doña María Isabel Cobos Ulloa, el día 18 de septiembre de 2018, número 1.305 de orden de su protocolo, que fue presentado en unión del acta de requerimiento para la constatación de exceso de cabida otorgada ante el mismo notario autorizante con el número 1286 de su protocolo (advirtiéndose que el asiento de presentación ha sido estampado en la carátula del documento 1286, puesto que se presentaron ambos).

Segundo.—Que el Sr. Registrador de la propiedad, acordó no practicar la inscripción del documento por los defectos que constan en el acuerdo de calificación al que nos remitimos.

Tercero.—Que de conformidad con lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en fecha 20 de agosto de 2018 esta parte instó la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la misma Ley, al objeto de que el Registrador sustituto califique el documento presentado, que debe practicarse juntamente con el acta de requerimiento protocolo n.º 1286/2017 del mismo notario autorizante.

Cuarto.—Que mediante oficio de fecha 22 de agosto de 2018, el colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, indica que el Registro sustituto es el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón (Madrid).

Quinto.—Que en cumplimiento de lo previsto en la regla 5.ª del artículo 19 bis LH, junto con el escrito interesando la aplicación del cuadro de sustituciones, se puso de manifiesto que el recurrente formularía alegaciones ante el Registro sustituto, que mediante escrito presentado el día 23 de agosto de 2018 quedó cumplimentado.

Sexto.—Que en fecha 18 de septiembre de 2018 el Sr. Registrador de la Propiedad Sustituto confirmó la nota de calificación del Registrador del Registro de la Propiedad 44 de Madrid, manteniendo la misma por los motivos que en la nota de calificación sustitutiva se especifican, si bien hace constar el recurrente que no son los mismos por los cuales el registrador sustituido denegó la inscripción del exceso de cabida interesado.

Séptimo.—Que entrando nuevamente a analizar los motivos por los cuales a juicio del recurrente el Registrador de la Propiedad 44 de Madrid, ha denegado la inscripción interesada, reiteramos que no estamos conformes con los defectos señalados por el Registrador de la Propiedad sustituido, y ello por los siguientes motivos:

1.º Respecto al párrafo primero de los hechos de la nota de calificación, puesto que no es cierto que se haya presentado dos veces el mismo documento. Esta afirmación se acredita simplemente acudiendo al documento número protocolo 1305/2017, de cuyo contenido se desprende claramente que se trata del acta de requerimiento para la constatación de exceso de cabida (protocolo 1286/2017 del notario doña Isabel Cobos Ulloa) que se presentó a los efectos previstos en la regla Tercera del artículo 203 de LH (práctica del asiento de presentación y en su caso anotación preventiva). Y no puede ser de otro modo ni interpretarse de otra forma, puesto que entonces, el que fue objeto de calificación el día 24 de noviembre de 2017, aun no se había practicado la prueba que exige la regla Quinta del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, a la que se dio cumplimiento mediante el acta de práctica de pruebas para la constatación de exceso de cabida (protoc. 1305; 18/09/2017), presentándose ambos (1286 y 1305) para su inscripción.

2.º Respecto al párrafo segundo de los hechos de la nota. Porque, a los efectos pretendidos, resulta irrelevante la magnitud o diferencia del exceso. La Ley Hipotecaria no distingue o limita la utilización del procedimiento previsto en su artículo 201 y concordantes por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita o porcentaje que signifique sobre la misma («más del doble»). Es más, si la diferencia no excede del 10%, no resulta si quiera necesario acudir al expediente de rectificación previsto en el artículo 201 LH. Por lo que, para los demás casos (los que se pretenda inscribir una

diferencia superior a 10%), el medio hábil es el previsto en el artículo 201 en relación con el 203 ambos de la Ley Hipotecaria. Además, uno de los motivos o la finalidad primordial de la reforma de la Ley Hipotecaria, operada a través de la Ley 13/2015, de 24 de junio, fue precisamente la de adecuar la situación registral de la finca con la realidad extraregstral, y puesto que esta última, en un gran número de casos, entre ellos el que nos ocupa, es a su vez coincidente con la descripción catastral de la finca o parcela. La propia exposición de motivos de la citada ley que modificó determinados preceptos de la Ley Hipotecaria dispone que la finalidad de la Ley es conseguir la deseable e inaplazable coordinación Catastro-Registro.

3.º Respecto al párrafo tercero de los hechos de la calificación. Que como resulta acreditado y se desprende del acta de práctica de pruebas (protocolo 1305/2017), al colindante por el este se le intentó notificar la tramitación del expediente en dos ocasiones por el conducto reglamentario, en esta ocasión mediante la remisión de sendas cartas certificadas remitidas por el notario actuante. El hecho de que la destinataria voluntaria y conscientemente no haya querido recogerlas, dejándolas caducar, no es óbice para que no se tenga por cumplimentado el trámite y el expediente no pueda prosperar, causándole enormes perjuicios al promovente del mismo.

La citada colindante es conocedora de la existencia del expediente, puesto que no es el primero que se tramita ante el mismo notario y en el que la destinataria resulta interesada en su condición de colindante por el este. Pero es que, además, a diferencia de otros procedimientos de naturaleza hipotecaria, en el de rectificación de superficie, no se exige la comparecencia de aquellos que puedan resultar afectados. E incluso de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 in fine del Reglamento Notarial, la notificación queda igualmente cumplimentada y se tendrá por hecha en cualquiera de las formas expresadas en el artículo, entre las que se encuentra el correo certificado con acuse de recibo.

Pues bien, en el presente expediente, y a los fines de salvaguardar los derechos de cualquier tercero interesado o que pudiera verse afectado, se dio cumplida y suficiente publicidad al mismo. Puesto que, junto con la declaración de los interesados, se practicó prueba testifical, en la persona del arrendatario de la finca y el vecino del número (...) de la misma calle (la que es objeto de rectificación es el número [...]), se incorporó certificación catastral descriptiva y gráfica, se notificó a través del conducto reglamentario a todos los interesados (colindantes, ayuntamiento de Coslada), y el día 22 de septiembre de 2017 se publicó el edicto en el BOE.

Sea como fuere, si el defecto advertido consistiera en la falta de «recepción» de la notificación a esta colindante, lo debería haber hecho constar así el Sr. Registrador en los fundamentos de la nota de calificación, y el mismo en cualquier caso sería subsanable.

4.º En relación a los fundamentos en los que el sr. Registrador basa su calificación, debemos manifestar que el hecho de que tenga o le surjan «dudas» no es motivo para denegar la inscripción interesada.

En efecto, la existencia de "duda" es de naturaleza y apreciación subjetiva por parte del Registrador, amén de que en este caso ni siquiera se encuentra "fundada" como exige la norma. Pero es que aunque la duda se encontrara fundamentada, que insistimos no lo está, ya que se basa en meras conjeturas y suposiciones incluso contrarias entre sí (negocio jurídico traslativo u ocupación), la calificación registral no puede apoyarse en meros indicios o sospechas, máxime cuando como en el presente asunto se han cumplido todos y cada uno de los trámites y exigencias previstas en la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, tendentes a corregir la errona descripción registral en cuanto a la superficie real de la finca. De lo contrario se estaría dejando a discreción del registrador la adecuación de estas situaciones, contraviniendo desde luego la finalidad de la Ley 13/2015.

El promotor ha acreditado debidamente la superficie real de la finca, que es coincidente con la expresada en Catastro inmobiliario, a cuyos archivos, y a la Base

Gráfica Registral, el Sr. Registrador tiene acceso y puede verificar la realidad de lo manifestado.

En la tramitación del expediente se han salvaguardado los derechos de cualquier tercero interesado y en particular el de los colindantes, a quienes les fue notificado la pretensión del promotor (amen publicación edictos BOE y Ayto.), sin que en el plazo establecido ninguno de ellos mostrara oposición o formulara alegación alguna. Por lo que debe ser el Sr. Registrador que ha suspendido la inscripción apoyada en "duda", quien fundamente debidamente los motivos de la calificación. No bastando para ello la afirmación de que el expediente está encubriendo un negocio traslativo previo, sin indicar cual, entre que sujetos, fecha siquiera aproximada del mismo, etc., o que se trata de una ocupación de bienes patrimoniales (téngase en cuenta el contenido de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana). Y en cualquier caso, puesto que lo cierto es que el promovente adquirió la finca en el estado y superficie en el que se encuentra en la actualidad en el año 1974, es decir hace más de cuarenta años.

Resulta necesario indicar que todas las fincas ubicadas en esa misma calle o zona se encuentran en idéntica situación: el lindero este de todas ellas discurre por una misma línea recta (al menos desde el número [...] de la calle [...]), y el titular de la finca colindante por el este, es la Sra. de G. J.

Por todo ello, no habiendo finca distinta a la que es objeto de calificación, ni adquisición de una parte de la misma de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, ni de la colindante por el este (afirmaciones que sin base o fundamento que las ampare efectúa el registrador de la propiedad), no procede inmatricular finca alguna (ya no digamos acudir a un juicio declarativo), sino acceder a la rectificación interesada.

5.º Que con la denegación de la inscripción del exceso de cabida existente sobre la finca número 86.860 del Registro de la Propiedad 44 de Madrid, se le causa indefensión al promovente del expediente y se viola flagrantemente el contenido, espíritu y finalidad de la tan reiterada Ley 13/2015 de 24 de junio. Puesto que obligaría al titular registral a acudir a un procedimiento declarativo con lo que en tiempo y gastos ello conlleva. Amén de que no es el cauce adecuado, por distintas y variadas razones, entre ellas puesto que ninguno de los posibles interesados y/o afectados han mostrado oposición al expediente. Razón por la cual, no sería posible entablar demanda de juicio declarativo frente a persona que no se ha opuesto, pero a quienes se obligaría a comparecer en juicio, pudiendo reclamar los gastos que se le causaran (a través de la condena en costas).

6.º Que junto con este recurso ante la DGRN se aporta acta de requerimiento para constatación de exceso de cabida de la finca número 86.832 Registro de la Propiedad 44, protocolo 125/2016 de doña Isabel Cobos Ulloa y acta de práctica de pruebas protocolo 140/2016 del mismo notario. Al tratarse de un supuesto idéntico al que ha sido objeto de calificación defectuosa, y en el que el registro accedió a inscribir el exceso existente. A pesar de que, en aquel, la diferencia en términos porcentuales era superior al actual (21,48 m² en el registro y 90 m² en realidad, más de cuatro veces la cabida inscrita), la finca linda por el este con la de la Sra. G., y procedía de los terrenos desafectados de la Cañada Real Galiana. Pues bien, a pesar de todo ello el Registro de la Propiedad 44 de Madrid procedió a inscribir la superficie real de la finca interesada a través del procedimiento previsto en el artículo 201 LH, en su redacción dada por la Ley 13/2015.

Además, a esta parte le consta que no se trata de un único caso, en el que a través del cauce previsto en el artículo 201 LH, ha tenido acceso al Registro de la Propiedad 44 de Madrid la diferencia de cabida existente. Razón por la cual se le provoca indefensión, así como un notorio agravio comparativo con respecto a otros casos idénticos en los que al Sr. Registrador no le ha surgido la duda sobre la realidad de la diferencia de superficie existente.

Como resulta que la indicada finca se haya inscrita en el Registro de la Propiedad 44 de Madrid, que suponemos el Sr. Registrador conoce, pero no así la DRGN, es por lo que se facilita copia del documento y datos de inscripción a efectos ilustrativos (...)

Octavo.–La calificación negativa del Registrador es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa que, aunque el registrador puede albergar dudas sobre la identidad de la finca objeto del exceso, estas deben ser fundadas, y desde luego basadas en criterios objetivos. Lo que no ocurre en el presente expediente, en el que se limita a señalar que "ante la magnitud del exceso surge la duda de si más que de un exceso de cabida se esté encubriendo una transmisión anterior que no tuvo acceso al registro". Así como toda la doctrina de ese Centro Directivo que sostiene que, en el expediente notarial de rectificación de descripción de fincas, no existe límite cuantitativo de superficie (R. DGRN 17-10-2016, BOE 272/2016; Res. DGRN 22-4-2016, "BOE" 133/2016).

Y desde luego la negativa a inscribir la mayor cabida de la finca, en los términos contenidos en la certificación catastral, es contraria entre otras a la Resolución de la DGRN de fecha 17 de octubre de 2016, en virtud de la cual:

"Como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras). En el presente caso, la duda del registrador únicamente se fundamenta en la magnitud del exceso, sin que de la nota de calificación resulte ninguna otra circunstancia adicional que justifique tales dudas de identidad. Las dudas que pudieran surgir de las modificaciones en los linderos de la finca tampoco son concretadas en la calificación, y, además, tales alteraciones no son relevantes según los datos que resultan del expediente, pues no concurren en ellas circunstancias (como cambio de linderos fijos a móviles o viceversa) que puedan fundar dudas de identidad. Además, hay que recordar que la Resolución de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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–. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación".

Por tanto, solicito se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que la acreditación de la discordancia existente entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral, justificada entre otros documentos y medios de prueba hábiles, con la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, es clara e indubitada. Así como que, en la tramitación del expediente se cumplieron todos los requisitos exigidos por la Ley Hipotecaria, en particular las preceptivas citaciones a los titulares colindantes con la finca cuya cabida se pretende rectificar y, en consecuencia, el Registrador debería haber procedido a su inscripción.»

V

El registrador emitió informe el día 29 de octubre de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201, 203, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional segunda de 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; los artículos 202 y 206 del Reglamento Notarial; 1, 2 y 3 de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2016, 27 de octubre y 21 de noviembre de 2017 y 22 de febrero, 23 de abril y 8 de noviembre de 2018.

1. Es objeto del presente expediente decidir si es inscribible un expediente notarial de rectificación de descripción de fincas relativo a un exceso de cabida.

El registrador opone como defectos que impiden la inscripción, en primer lugar la existencia de dudas sobre la identidad de la finca por la magnitud del exceso de cabida, por la posibilidad de que se esté encubriendo una anterior transmisión que no hubiera tenido acceso al Registro, bien por haberla adquirido del Patrimonio de la Comunidad Autónoma como procedente de los terrenos desafectados de la antigua Cañada Real Galiana, bien de la propietaria de la finca colindante por el lindero este (doña M. C. G. J.), en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la finca efectivamente adquirida para después agruparla con la inscrita por cualquiera de los procedimientos legalmente previstos: inmatriculación en virtud de expediente de dominio, caso de poder aportar el título (artículo 203 de la Ley Hipotecaria) o, en caso contrario, sentencia ganada en juicio declarativo (artículo 204.5 de la citada ley). Además, añade la falta de constancia de la recepción de la notificación a la colindante que puede resultar más perjudicada (la citada doña M. C. G. J.).

La recurrente se opone a la calificación conforme a las alegaciones ampliamente reseñadas en los hechos de la presente.

Se plantea, por tanto, como objeto de este recurso la cuestión de si se encuentran justificadas las dudas de identidad de la finca señaladas por el registrador y si la notificación a una de las colindantes ha sido correcta.

2. Como cuestión previa hay que dar contestación a la alegación de la recurrente relativa a la calificación positiva e inscripción de otras actas de rectificación de superficie referida a otras fincas procedentes igualmente de terrenos desafectados de la Cañada Real Galiana. Al respecto, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, es preciso recordar que el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica (por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 11 de marzo y 10 de julio de 2014 y 25 de marzo de 2015, y entre las más recientes la de 30 de noviembre de 2018, entre muchas otras). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica.

3. El artículo 201, apartado 1, de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula el expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral y se remite en cuanto a su tramitación a las reglas que establece el artículo 203. Uno de sus objetivos es, por tanto, la rectificación de la cabida de la finca inscrita, debiendo responder las diferencias entre la superficie que figure en la descripción registral y la correspondiente a su descripción actualizada o rectificadas a «errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita» (vid. letra a) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria). En coherencia con

ello, el párrafo final del apartado 1 del citado artículo de la Ley Hipotecaria establece que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Entronca la citada regulación legal con el concepto tradicional de los excesos de cabida, que han sido conceptuados reiteradamente por este Centro Directivo, considerando que, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a su regulación legal, puede definirse como aquel procedimiento por el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: «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 la 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 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 originalmente 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 esa 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».

Este procedimiento, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato incorrectamente reflejado inicialmente en el Registro al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso -o defecto- de cabida declarado.

4. Tras la reforma operada por la citada Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la realidad de la modificación solicitada. Si el expediente tramitado fuera el previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el mismo se ha regulado en la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad específica de lograr toda clase de rectificación descriptiva, se prevén especiales garantías para su tramitación, que determinan que pueda utilizarse cualesquiera que sean las discrepancias superficiales con la cabida inscrita o los linderos que pretendan modificarse, incluso fijos (cfr. Resolución de 17 de noviembre de 2015 y 8 de noviembre de 2018).

En la nueva regulación, este procedimiento aparece como heredero del anterior expediente de dominio judicial para la constatación de excesos de cabida. En este sentido, el último párrafo del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria (con redacción diferenciada de la del apartado 3) limita los supuestos en los que pueden manifestarse dudas de identidad de la finca. Así, como antes se avanzó, dispone que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas». Además de esto, considerando la necesaria aportación al procedimiento de una representación gráfica catastral o alternativa conforme a las letras b) y d) del apartado 1, esta representación debe ser objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015). Como ya se afirmó en las Resoluciones

de 22 de abril y 8 de junio de 2016, las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9.b), 199.1 y último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria), sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos solo por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita en ausencia de tales dudas.

5. En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, y entre las más reciente la de 8 de noviembre de 2018, entre otras).

En el presente caso, el registrador alberga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral pueda encubrir un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, ya que, además del incremento muy significativo de su superficie (según Registro 136,02 metros cuadrados y según nueva descripción catastral que ahora pretende acceder al Registro 349 metros cuadrados, es decir, supone un exceso de cabida de un 157% de la cabida inscrita), se modifica el lindero este que, según el Registro es «límite de la Vía Pecuaria» y según Catastro es «límite de la Vía Pecuaria, hoy con la parcela 3 del polígono 6, de doña M. C. G. J.».

Además de ello, al figurar en el Registro como uno de los límites de la finca una vía pecuaria y ante la posible invasión parcial de la misma, siendo las vías pecuarias bienes de dominio público y, por ello, inalienables, imprescriptibles e inembargables, cuya propiedad corresponde a la Comunidad Autónoma (vid. artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias), el registrador remitió la correspondiente comunicación a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Madrid, que a través del jefe del Área de Vías Pecuarias emitió informe el día 6 de marzo de 2018. De dicho informe y del contenido del propio Registro resultan las siguientes circunstancias adicionales:

– Las vías pecuarias del término municipal de Madrid (Vicálvaro) se encuentran clasificadas por Orden Ministerial de 28 de septiembre de 1952, estableciéndose en la misma en el caso concreto de la vía pecuaria «Cañada Real Galiana» (que es a la que corresponde la referencia a una vía pecuaria, como lindero Este, contenida en la descripción registral de la finca) una anchura legal de 75,22 metros.

– Posteriormente, mediante Orden Ministerial de 11 de junio de 1968, se aprobó la primera modificación de dicha clasificación, estableciéndose que la Cañada Real Galiana tenía una anchura excesiva, reduciendo la misma a 14 metros, quedando, por tanto, como sobrante la superficie correspondiente a los 61,20 metros de anchura desafectada, que se declara enajenable, previo el reglamentario deslinde.

– Mediante Resolución del Director General de Ganadería de 20 de enero de 1970 se aprueba el deslinde, amojonamiento y parcelación de la Cañada Real Galiana a su paso por Vicálvaro (Madrid), en el tramo comprendido entre la divisoria de la citada vía pecuaria y el camino denominado «(...)», en cuyo tramo se encuentra la finca sobre la que se pretende el exceso de cabida, que por tanto procede de los terrenos desafectados antes referidos.

– Por Resolución del Instituto para la Conservación de la Naturaleza de 6 de febrero de 1973, según resulta del Registro, se acordó la enajenación de dichos terrenos desafectados a la Asociación de Cabezas de Familia del (...) Vicálvaro, la cual fue formalizada mediante escritura de venta otorgada por el Delegado de Hacienda de Madrid, siendo posteriormente parcelados o divididos mediante escritura pública autorizada el 23 de junio de 1974, vendiéndose después dichas parcelas a los

asociados. Destaca el hecho, señalado por el registrador en su informe preceptivo y apreciable en la documentación gráfica obrante en este expediente, que las parcelas colindantes con la que es objeto del exceso de cabida pretendido por el norte y por el sur lindan igualmente por el «Este» con límite de vía pecuaria (teniendo todas ellas origen en la señalada parcelación, en la que, por otra parte, se determinó su superficie con exactitud: vid. artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, la duda del registrador se fundamenta no sólo en la magnitud del exceso, que en cualquier caso debe tomarse en consideración por su importancia como elemento coadyuvante en la formación de dicha duda, ni sólo en la alteración de un lindero (con ser igualmente importante por tratarse de un lindero fijo el que consta en el Registro, y no un mero cambio de un lindero personal a otro de la misma naturaleza), que adicionalmente corresponde a un bien de dominio público, sino que además por el conjunto de las circunstancias reseñadas, cabe dudar racionalmente de si estamos en presencia de la misma superficie incluida en los linderos de la finca que fue objeto de venta a la Asociación de Cabezas de Familia de la Cañada Real Galiana, es decir, si se trata de la misma finca inscrita con una cabida erróneamente reflejada en el Registro, o más bien se está en presencia de terrenos que procedentes de la desafectación de parte de la vía pecuaria indicada están siendo poseídos sin que el título que ampare dicha posesión y su correlativo dominio haya quedado debidamente acreditado (cfr. artículo 609 del Código civil). Estas dudas se incrementan a la vista del dato de que la finca objeto de este expediente (número [...] de la calle [...]) y todas las situadas entre los números [...] y [...] de la misma calle, como señala el registrador en su informe, proceden de la misma parcelación y lindan según el Registro por el lindero «Este» con el citado «límite de Vía Pecuaria». Finalmente estas dudas se refuerzan a la vista del informe de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, antes aludido, en el que se afirma que «en cuanto al límite este, que según inscripción, dice que es vía pecuaria, la única explicación es que la actual parcela 80 [correspondiente a la finca registral objeto de este expediente], es más grande que el tramo que se enajenó (ver línea azul en ortofoto, que marca el límite de la anchura legal [...]), dando a entender que el Exceso de Cabida que se pretende registrar es la parte de esa parcela que se sitúa a partir del límite legal de la Cañada Real Galiana».

A todo lo anterior hay que añadir en el presente caso la singularidad que presentan los terrenos procedentes de la citada vía pecuaria al haber sido objeto de una regulación específica por medio de la Ley 2/2011, de 15 de marzo, de la Cañada Real Galiana, que tuvo por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a la citada cañada a su paso por los términos municipales de Coslada, Madrid y Rivas-Vaciamadrid, en concreto en el tramo definido por las Órdenes del Ministerio de Agricultura de 31 de enero de 1958, referida al tramo del Municipio de Madrid, en el Distrito de Vallecas, de 24 de junio de 1964, referida al tramo de Coslada, y de 11 de junio de 1968, referida al tramo del Municipio de Madrid, en el Distrito de Vicálvaro, y del Municipio de Rivas Vaciamadrid (vid. artículo 1). El artículo 2 de la citada ley declaró la desafectación de la citada cañada, en el indicado tramo, «perdiendo su condición de vía pecuaria, por no ser adecuada al tránsito ganadero ni susceptible de los usos compatibles y complementarios establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid». Y el artículo 3, apartado 1, de la misma ley preveía que «los terrenos desafectados conforme al artículo 2, o que formalmente lo hubieren sido de acuerdo con el Reglamento de Vías Pecuarias aprobado por Decreto de 23 de diciembre de 1944, o por otras normas vigentes con anterioridad a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, tienen la consideración de bienes patrimoniales de la Comunidad de Madrid, (...), y se registrarán por lo dispuesto en la presente Ley y supletoriamente por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid». Añadiendo en su apartado 2 que «la Comunidad de Madrid podrá enajenar, ceder, permutar o cualquier otro negocio jurídico permitido por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, preferentemente a los Ayuntamientos. Caso de no ejercer esa opción preferente los Ayuntamientos, la Comunidad de Madrid podrá enajenarlos a terceros».

Todo ello incrementa las dudas sobre si el exceso de cabida que ahora se pretende registrar corresponde con parte de los terrenos desafectados en virtud de la Orden Ministerial de 11 de junio de 1968, antes reseñada, y que a su vez fueron objeto de venta y parcelación según lo ya señalado, y de cuya inicial venta a la Asociación de Cabezas de Familia del (...) de Vicálvaro, por medio de la correspondiente transmisión, trae causa el dominio del actual titular registral de la finca, o bien corresponde a la parte de la cañada que fue desafectada en virtud del artículo 2 de la referida Ley 2/2011, de 15 de marzo, cuyo régimen jurídico queda sujeto, también en cuanto a su posterior enajenación como bienes patrimoniales de la Comunidad Autónoma de Madrid, a lo previsto en su artículo 3 y disposiciones concordantes.

Hay que recordar que la Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015 ya destacó el procedimiento del artículo 201 de la Ley Hipotecaria entre los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas 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 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Por ello, debe destacarse que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 y que tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de cualquier alteración de linderos, con independencia de la naturaleza de este cambio (especialmente cuando hay un mero cambio en la referencia del nombre de la persona del colindante), pueden basar la denegación de la inscripción (o en su caso, de la anotación) sin más justificación.

Ahora bien, dichas alteraciones de superficie y linderos, en función de sus circunstancias y características, pueden generar elementos de duda en la identidad de la finca que, máxime cuando están reforzados por otras circunstancias que racionalmente abonen dichas dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubra un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, no sólo permiten sino que obligan al registrador a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas, en cumplimiento de la previsión contenida en el párrafo final del apartado 1 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, como sucede en el presente caso a la vista del conjunto de las circunstancias reseñadas.

6. En cuanto al momento en el que han de manifestarse las dudas de identidad de la finca, el artículo 201 dispone que «el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita» y el artículo 203, al que remite el anterior, señala que «el Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias: a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral. b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna. c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones».

Como ya afirmó este Centro Directivo en la Resolución de 20 de diciembre de 2016, se hace preciso cohonestar el contenido de ambas normas para determinar el contenido y alcance de la certificación que debe expedirse al comienzo del procedimiento del

artículo 201 de la Ley Hipotecaria y la extensión, en su caso, de la correspondiente anotación preventiva. De los mismos resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar dudas de identidad no expresadas al tiempo de expedirse la certificación al inicio del procedimiento, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir dicha certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016).

Y esto es precisamente lo que ha sucedido en el presente caso, en el que en la primera calificación del registrador de 24 de noviembre de 2017, con ocasión de la primera presentación del acta de requerimiento para la constatación del exceso de cabida, que conforme a la regla tercera del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria, al que remite el 201 de la misma, el notario remitirá al registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación, ya expresó las dudas sobre la identidad de la finca, razonando debidamente las mismas por los mismos motivos, en lo esencial, que le conducen a la calificación suspensiva del completo expediente notarial de rectificación de la descripción registral de la finca en la calificación cuya impugnación es objeto de la presente.

En definitiva, las dudas manifestadas, dada la grave desproporción de la diferencia de superficie, la desaparición de un lindero fijo de la descripción de la finca, la procedencia de la finca de una parcelación previa de otra mayor, el cotejo con la descripción de los linderos de las demás fincas colindantes procedentes de la misma parcelación, y el análisis sobre el historial administrativo y registral de la finca (dominio público parcialmente desafectado, deslindado y enajenado, posterior parcelación y venta de las parcelas) hecho tanto por el registrador como por la Comunidad Autónoma de Madrid, son dudas plenamente justificadas, que no han quedado despejadas por las diligencias probatorias practicadas en el expediente.

En todo caso, según prevé el artículo 198 de la misma ley en su último párrafo «la desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél», por lo que podrá acreditarse la rectificación descriptiva en el juicio declarativo que corresponda.

7. Finalmente, queda por analizar la referencia que hace el registrador en su nota a la falta de constancia de «la recepción de la notificación a la colindante que más podría ser perjudicada: Doña M. C. G. J, lindante con la finca que pretende la inscripción del exceso, por el fondo o este» (según la descripción que consta en el Catastro y que se pretende hacer constar en el Registro). En el acta de práctica de pruebas para la constatación de exceso de cabida de 18 de septiembre de 2017 constan sendas diligencias de las que resulta que la remisión por la notaria a la citada colindante catastral de cédula de notificación por correo certificado con aviso de recibo, en ambos casos con el resultado de «no retirada» («por estar ausente en el reparto y haber caducado el aviso», según se especifica en la segunda de las diligencias). La recurrente entiende que realizados los citados intentos de notificación y publicado el edicto a que se refiere la regla quinta del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria el defecto no puede ser confirmado.

Se plantea, por tanto la cuestión del modo de efectuar las notificaciones a los colindantes en este tipo de expedientes. A esta cuestión se ha referido ya este Centro Directivo en sus Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018, sentando una doctrina que ahora no cabe sino reiterar.

El artículo 206 del Reglamento Notarial dispone, en cuanto al modo de hacer las notificaciones notariales, que «las notificaciones o requerimientos previstos por las Leyes o Reglamentos sin especificar sus requisitos o trámites se practicarán en la forma que determinen los artículos precedentes. Pero cuando aquellas normas establezcan una regulación específica o señalen requisitos o trámites distintos en cuanto a domicilio, lugar, personas con quienes deban entenderse las diligencias, o cualesquiera otros, se estará a lo especialmente dispuesto en tales normas, sin que sean aplicables las reglas del artículo 202 y concordantes de este Reglamento».

El artículo 203, al que como ya se ha dicho se remite el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, en su regla quinta, dispone en cuanto a la forma en la que han de hacerse las notificaciones que el notario «notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Por tanto, del precepto transcrito resulta que la notificación ha de efectuarse «en la forma prevenida en esta Ley» y «en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente».

Como han señalado las citadas Resoluciones, la remisión a «la forma prevenida en esta Ley» debe entenderse realizada a la prevista en el Título VI de la Ley Hipotecaria en el que se regulan los procedimientos para la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, según la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En este sentido, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que «la notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el «Boletín Oficial del Estado», sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203».

Asimismo, la disposición adicional segunda de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se refiere a estas formas de notificaciones que han de realizar tanto notarios como registradores, al disponer que «los anuncios y edictos que los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, así como los Notarios, deban publicar en el «Boletín Oficial del Estado» con carácter supletorio cuando, en los procedimientos en los que intervengan por razón de su cargo, los interesados sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal, tendrán el tratamiento previsto en la disposición adicional vigésimo primera de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

De las normas citadas resulta que, siendo conocido el interesado, previamente a la notificación edictal, es preceptivo intentar por dos veces la notificación personal, salvo que nos encontremos ante un caso en el que se ignore el lugar de la notificación.

En el caso de este expediente, sin necesidad de entrar a analizar la corrección de los dos intentos de notificación por remisión de la cédula por correo certificado con aviso de recibo, no cabe aceptar la tesis impugnativa de la recurrente pues en cuanto al edicto publicado hay que señalar que no se trata de un edicto de notificación dirigido a la colindante cuyos intentos de notificación resultaron fallidos, en los términos previstos en los preceptos citados, sino que se trata de un edicto dirigido con carácter genérico a cualquier interesado. Sin embargo, este tipo de notificaciones edictales que se realizan con carácter supletorio, como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 7 de noviembre de 2017 y 23 de abril de 2018), deben estar nominalmente dirigidas a los interesados en la notificación, pues en otro caso conllevará una clara merma en sus garantías al no figurar el destinatario de la notificación, dificultando que pueda llegar a su conocimiento. Por todo lo cual, procede confirmar también en este extremo la calificación del registrador.

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, 16 de enero de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.