

PONENCIA SOBRE EXCESO DE CABIDA y MODIFICACIONES DE SUPERFICIE

Iniciaré mi exposición refiriendo comentarios a principios y regulación general, para después analizar los trámites del acta y del expediente que me parecen más destacables, analizando a su vez las resoluciones de la DGRN que pueden tener más aplicación. Sigo como referencias e incluso utilizo citas textuales de los excelentes trabajos de Manuel Faus, Javier Micó, en la ponencia que luego ofrecerá, diferentes estudios aparecidos en “notarios y registradores.com” y la edición de la Ley Hipotecaria comentada por Gómez Laplaza y Díez García.

Pues bien, el exceso de cabida, su disminución, las modificaciones hipotecarias en general, inmatriculaciones... en algunos casos nos hacen temblar. Desde una visión general, los procedimientos resultan en exceso reglamentistas, muy difíciles de trasladar al consumidor. No obstante, el legislador ha hecho esfuerzos al respecto y la tan deseada coordinación Catastro-Registro de la Propiedad ha sido impulsada sensiblemente por la Ley 13/2015 de 24 de junio que aunque no parezca tener un reflejo definitivo en nuestra práctica diaria, sin duda es un paso adelante muy importante en esta regulación.

En síntesis, nos hallamos ante la necesidad de concordar los asientos del Registro, y en general toda la titulación pública previa a la inscripción con la realidad material.

Pues bien, el exceso o rectificación de cabida consiste normalmente en un procedimiento orientado a conseguir que el Registro refleje una mayor superficie de la propiedad que la inscrita. Es el proceso más general, el supuesto más frecuente en materia de rectificaciones de superficie. Se define normalmente por la DGRN como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Tal procedimiento se regula, entre otros, en el artículo 201 LH (junto con concordantes como el art 9, el 10, el 203...), el artículo 298 RH, y la Ley del Catastro Inmobiliario fundamentalmente, en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, con la importante incidencia de la misma reflejada no sólo en los artículos citados sino también, por ejemplo, en el artículo 199 LH.

Debemos partir del principio general del artículo 198 LH: “La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante, entre otros medios (y destacando los que nos ocupan): a) la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la

finca y su coordinación con el Catastro (...); c) la rectificación de su descripción.

Como paso previo al análisis, recordad que de caras al consumidor, la primera rectificación y de las más frecuentes, se produce en la propia **escritura notarial**, aunque después tenga o no reflejo registral. Así, para la confección de las escrituras, es importante el artículo 18 de la Ley del catastro Inmobiliario sobre **procedimientos de subsanación de discrepancias y de rectificación, en concreto en su apartado segundo: 2. Con ocasión de la autorización de un hecho, acto o negocio en un documento público podrán subsanarse las discrepancias relativas a la configuración o superficie de la parcela, de conformidad con el siguiente procedimiento:**

a) El notario ante el que se formalicen los correspondientes hechos, actos o negocios jurídicos solicitará de los otorgantes que le manifiesten si la descripción que contiene la certificación catastral a que se refiere el artículo 3.2 se corresponde con la realidad física del inmueble en el momento del otorgamiento del documento público.

b) Si los otorgantes le manifestaran la identidad entre la realidad física y la certificación catastral, el notario describirá el inmueble en el documento público de acuerdo con dicha certificación y hará constar en el mismo la manifestación de conformidad de los otorgantes.

Cuando exista un título previo que deba ser rectificado, los nuevos datos se consignarán con los que ya aparecieran en aquél. En los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción actualizada.

c) Si los otorgantes le manifestaran la existencia de una discrepancia entre la realidad física y la certificación catastral, el notario solicitará su acreditación por cualquier medio de prueba admitido en derecho. Cuando el notario entienda suficientemente acreditada la existencia de la discrepancia lo notificará a los titulares que resulten de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 9 que, en su condición de colindantes, pudieran resultar afectados por la rectificación, para que en el plazo de veinte días puedan alegar lo que a su derecho convenga. De no manifestarse oposición a la misma, el notario incorporará la nueva descripción del bien inmueble en el mismo documento público o en otro posterior autorizado al efecto, en la forma establecida en la letra b) anterior.

El notario informará a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público. Una vez validada técnicamente por la citada Dirección General la rectificación declarada, se incorporará la correspondiente alteración en el Catastro. En los supuestos en que se aporte el

plano, representado sobre la cartografía catastral, la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción.

(realmente en la práctica, por lo menos en mi experiencia personal, no suele ser así. La realidad suele coincidir con la certificación descriptiva y gráfica en la visión de los otorgantes en la mayoría de escrituras)

d) En los supuestos en que alguno de los interesados manifieste su oposición para la subsanación de la discrepancia o cuando ésta no resultara debidamente acreditada, el notario dejará constancia de ella en el documento público y, por medios telemáticos, informará de su existencia a la Dirección General del Catastro para que, en su caso, ésta incoe el procedimiento oportuno.

La descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias.

Cuando exista identidad, en los términos que establece el artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica.

En los supuestos en que no exista dicha identidad, el registrador de la propiedad, por medios telemáticos, pondrá esta circunstancia en conocimiento de la Dirección General de Catastro que, tras analizar la motivación expuesta, emitirá informe cuyas conclusiones se harán constar en el Registro de la Propiedad e incoará, en su caso, el procedimiento oportuno.

Mediante resolución de la Dirección General del Catastro, previo informe favorable de la Dirección General de los Registros y Notariado, se podrán determinar otros elementos de la descripción del bien inmueble que serán objeto de rectificación de discrepancias con arreglo al procedimiento previsto en este apartado.

Esta regulación es especialmente útil en caso de fincas rústicas no inscritas, ya que además da pie a la rectificación del Catastro por el procedimiento regulado en la propia ley. Es importante no descuidarlo en las escrituras y debido a la evolución de la propiedad inmobiliaria o a deficientes descripciones antiguas, tiene una evidente utilidad en la práctica.

Pero es cierto que el tema que nos ocupa tiene efectivamente trascendencia cuando se trata de fincas inscritas, y por lo tanto la aplicación sobre todo del procedimiento para reflejar el exceso de cabida, regulado fundamentalmente en los **artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria**, en su última redacción dada por la citada ley 13/2015 de 24 de junio. De su análisis destaco las notas que me parecen más reseñables, ya que me centraré más en cuestiones prácticas y en análisis de ciertas resoluciones, pero en todo caso me interesa destacar:

1.- 199: 1. “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”.

A continuación, el precepto determina la incorporación al folio real, “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. 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. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.”

En cuanto a la calificación registral:

“La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

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 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”.

“Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida”.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

2.- EXCESO DE CABIDA: Artículo 201:

201. 1. *El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: De ellas destaco:*

a) *Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente 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. Este es el elemento esencial de toda la regulación y que se reitera en prácticamente en todas las resoluciones como tal. Evidentemente, la aparición de tales elementos dará lugar a la rectificación o complemento del título previo correspondiente, aunque es cierto que es un caso complicado de acreditar sobre todo si ha habido transmisiones privadas, orales, segregaciones sin licencia, agrupaciones... lo que es muy frecuente en zonas rústicas, y que provocarán la duda razonable ya no sólo del Registrador sino del propio notario autorizante, lo que aconseja especial cautela y un riguroso esfuerzo en muchas ocasiones para interpretar la voluntad o las manifestaciones del otorgante en aras a averiguar cuál ha sido la evolución de la propiedad.*

e) *No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.*

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. Como luego veremos, la suspensión debe ser motivada, y así lo reiteran diversas resoluciones.

3.- Ámbito Negativo: *Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos:*

a) *Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica,*

siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita.

b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita.

En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada, fundadas en la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita, en la reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie. Realizada la operación registral, el Registrador la notificará a los titulares registrales de las fincas colindantes.

Como vemos, todo modalizado por la posible duda del Registrador, que luego analizaremos en cuanto a su motivación.

En cuanto a la **tramitación del acta** en sí, destacaré también algunas circunstancias de interés:

.- Es Notario competente el notario hábil para actuar en el distrito donde radique la finca o en cualquiera de los distritos colindantes. Si la finca radica en dos o más distritos diferentes, el de cualquiera de ellos o sus colindantes. Y puede abarcar varias fincas del territorio de un mismo registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho registro.

.- Interés legítimo o legitimación: Reglas generales: El art. 198 del Reglamento Notarial dispone: 1.- *En la comparecencia **no se necesitará afirmar la capacidad** de los requirentes, ni se precisará otro requisito para requerir al notario al efecto, que el interés legítimo de la parte requirente y la licitud de la actuación notarial, salvo que por tratarse del ejercicio de un derecho el notario deba hacer constar de modo expreso la capacidad y legitimación del requirente.* Evidentemente, todos estos aspectos tienen que ser objeto de valoración independiente en función del contenido del acta y de su eficacia, lo que se exigirá la mayoría de las veces un juicio concreto de capacidad, legitimación y por supuesto de conocimiento. La DGRN, en su resolución de 6 de junio de 2009, nos dice que el juicio del notario sobre si se ha acreditado o no el interés legítimo es expresivo de una facultad discrecional que se fundamenta en una regla jurídica cuya acertada o desacertada aplicación puede ser objeto de los pertinentes recursos.

.- **No existe unidad de acto**. Conforme al número 3 del citado art. 198, *las Actas no requieren unidad de acto ni de contexto, pudiendo ser extendidas en*

el momento del acto o posteriormente. En este caso se distinguirá cada parte del acta como diligencia diferente, con expresión de la hora y sitio, y con cláusula de suscripción especial y separada. Rodríguez Adrados nos dice que esta es una consecuencia lógica del contenido de las actas en que toda su eficacia descansa en la actividad del Notario, actividad que en ocasiones puede ser simultánea y agotarse en la autorización del acta mientras que en otras se desdobra en las diversas actuaciones que el Notario realiza y que se reflejan en el documento notarial con separación.

.- Debe aportarse, entre los documentos comunes a todo otorgamiento, especialmente la certificación catastral descriptiva y gráfica, con la posibilidad, en caso de que la representación gráfica catastral no coincida con la realidad, de aportar la representación gráfica georreferenciada a que se refiere el artículo 9 de la LH.

.- Recordar simplemente la posibilidad de que al requerir al Notario se puede solicitar la práctica de Anotación Preventiva en el Registro o renunciar a tal solicitud.

.- **Aspectos fiscales:** Conviene recordar que la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, (Texto Refundido por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre) considera transmisiones patrimoniales sujetas «*Los expedientes de dominio, las actas de notoriedad, las actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el Título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma Ley, a menos que se acredite haber satisfecho el Impuesto o la exención o no sujeción por la transmisión, cuyo título se supla con ellos y por los mismos bienes que sean objeto de unos u otras, salvo en cuanto a la prescripción cuyo plazo se computará desde la fecha del expediente, acta o certificación*». **A pesar de ello, las actas de notoriedad** para acreditar la mayor cabida **no están sujetas** al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ni al Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. En efecto, el Tribunal Económico Administrativo Central nos dice que ni por si mismas ni por equiparación legal constituyen hecho imponible del impuesto, en modo alguno debe entenderse que la regularización registral implique “la ampliación del derecho de propiedad”; por otra parte, no tiene por objeto cantidad o cosa valuable, ya que lo valuable es la finca y el acta de constatación de exceso de cabida no supone la configuración de una finca nueva sino el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida; si el acta no contiene cosa valuable no se cumple el requisito legal para sujetarla a Actos Jurídicos Documentados. Concluye el TEAC el 23/07/2008 que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el hecho imponible del impuesto. En todo caso, deberá presentarse a liquidación tanto el Acta inicial de requerimiento como la de la declaración de notoriedad, según entiende la resolución de la DGRN de 5 de agosto de 2013.

En cuanto a la **tramitación del expediente**, destacar:

.- Se ha discutido la posibilidad de otorgar una sola acta o dos. Quizá lo más ajustado al Reglamento, en su regulación de las actas de notoriedad sea preparar dos actas, una de “apertura” y otra de “cierre”, y ambas estructurarlas como se desee: una inicial con el mero requerimiento, y una posterior donde se recojan todas las actuaciones y el cierre, o al revés. Eso sí, tampoco veo demasiados inconvenientes a una sola acta donde se incluya todo y haya una diligencia de cierre final.

.- Es importante recordar y sistematizar correctamente el conjunto de oficios y notificaciones que comprende la tramitación del expediente: oficio al Registro y solicitud de certificación; notificación a todos los interesados (titulares de derechos, sus causahabientes, colindantes*...; edicto o notificación al Ayuntamiento y Remisión al BOE.

.- Diligencia de cierre, distinguiendo si hay o no oposición y remisión al Registro de la Propiedad. Aquí me gustaría destacar una cuestión práctica: las modificaciones o alteraciones catastrales que se puedan producir en la finca durante la tramitación, es decir, que iniciemos el acta con unas determinadas circunstancias, y que cuando vayamos a extender la diligencia de cierre éstas hayan cambiado, y el Registrador al hacer las comprobaciones previas a la inscripción se encuentre en una situación difícil de resolver, que puede provocar un problema prácticamente irresoluble e incluso la tramitación de una nueva acta sobre el mismo supuesto. Sería deseable, en mi opinión, investigar sobre la posibilidad de algún “bloqueo” o “cierre” del Catastro durante la tramitación del expediente y hasta la inscripción definitiva*.

Por último, por supuesto destacar la **Disposición transitoria única de la ley Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación**.

Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, sólo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad.

A continuación analizaré las **resoluciones de la DGRN** que me han parecido más relevantes a efectos notariales:

1.- Descripción de la finca / Representación gráfica georreferenciada:

.- Resolución DGRN de 22 de septiembre de 2.015, previa a la reforma operada por la Ley 13/2015 pero muy explicativa del sistema establecido por el 201 LH en su redacción actual:

1. *Según la calificación objeto del presente recurso, el registrador suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de expediente de dominio y acompañando una certificación catastral descriptiva y gráfica. La finca, según el Registro tiene una superficie de 1 hectárea, 53 áreas y 34 centiáreas; según la certificación catastral tiene una superficie de 2 hectáreas, 49 áreas y 20 centiáreas, y según el auto recaído en el expediente de dominio de 2 hectáreas, 50 áreas y 17 centiáreas. Es decir, el exceso de cabida que se pretende excede en un 63'1472% de la cabida inscrita. El registrador rechaza la inscripción del exceso de cabida por tres defectos: – Primero: Que en el auto judicial no constan los linderos de la finca. – Segundo: En cuanto a la certificación catastral aportada, que los propietarios colindantes, según la certificación catastral descriptiva y gráfica, no son coincidentes con los colindantes expresados en la descripción registral. Y que la superficie de la finca, según tal certificación, no es totalmente coincidente con la declarada en el auto recaído. – Tercero: Que no es posible conocer qué propietarios colindantes fueron citados en el procedimiento.*

Nos centramos en el segundo defecto: la DGRN dispone expresamente: *Distinta será la conclusión a la que habrá de llegarse cuando resulte de aplicación la reforma operada por la Ley 13/2015, pues en ella, además de la desjudicialización de los expedientes de exceso de cabida para encomendarlos a los notarios, se prevé expresamente en el nuevo artículo 201 de la Ley Hipotecaria que «en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma». En tales supuestos, cuando el exceso de cabida declarado no sea coincidente con la certificación catastral sino con la representación gráfica alternativa, y aun cuando tal exceso superara el 20% de la cabida inscrita, ya no será necesario obtener por el interesado una previa rectificación catastral y una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica que sea coincidente con la nueva cabida acreditada para su presentación al registro de la propiedad, sino que será el propio registrador el que, si la representación gráfica alternativa a la catastral cumple los requerimientos legales y los que han de señalarse por resolución conjunta de este Centro Directivo y la Dirección General del Catastro, remitirá la nueva representación geográfica inscrita al Catastro para que éste último la incorpore*

y se produzca, con posterioridad a la inscripción, la deseada coordinación entre el Registro y el Catastro.

Debe recordarse el artículo 9 LH: b) (...) 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. 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.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

*Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos. **

Es la resolución de la DGRN de 26 de octubre de 2015 la que regula los requisitos técnicos para dar cumplimiento a la coordinación entre Registros de la Propiedad y Catastro, al margen del cumplimiento Notarial del suministro de información a través del Índice Único.

.- Resolución de 4 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una representación gráfica alternativa a la catastral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. El registrador suspende la inscripción alegando que la representación gráfica que se solicita inscribir *no se ajusta a la parcelación aprobada definitivamente con fecha 6 de septiembre de 1984, que no se tiene constancia de que se haya dado licencia de parcelación alguna que modifique los límites de la parcela y que el PGOU vigente no contempla la existencia de ningún camino para los viandantes que saliendo del callejón sin salida acceda hasta la parcela antes expresada*». 2. El artículo 199

regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo 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. Además el apartado 2 prevé que cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) *«la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.* Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

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. En el presente caso, resultan debidamente justificadas las dudas del registrador, aunque no con el detalle que sería deseable, tal y como se aprecia en el informe. De este modo la calificación pone de manifiesto la oposición de la Administración Pública a la inscripción de la representación gráfica por ser contraria al planeamiento vigente, revelando una situación de parcelación urbanística ilegal, con inclusión a la finca de un camino colindante. Estas dudas quedan corroboradas con los datos y documentos que obran en el expediente, considerando especialmente que del informe de validación gráfica catastral resulta que la delimitación gráfica propuesta afecta varias parcelas colindantes tal y como figuran en la cartografía catastral, pues no respeta el perímetro catastral, formando un nuevo camino de acceso, e incluso resulta

que invade el dominio público. En cuanto a esto último, tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción. Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público. En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público. Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

Así, tal y como ya se ha señalado, conforme a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria debe evitarse la inscripción de una representación gráfica que coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria. Por todo ello, resulta correcta la actuación del registrador a la vista del informe municipal, pues dados los términos del pronunciamiento no puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o

actuaciones correspondientes ante dicha autoridad municipal o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada.

.- Resolución DGRN 17 de febrero de 2.005: De finca para la inscripción de un exceso de cabida.- 1. Situación registral de la finca: en 1998 se inmatricula la finca por título público de adquisición. El título fue una escritura de partición de herencia otorgada en 1997. La descripción de la finca fue la siguiente: *«Parcela de tierra en el partido de X, término de Y, que está semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de noventa y seis áreas y cincuenta y nueve centiáreas, que linda, al Norte, con el camino de Álora; al Sur, con don José C.R.; al Este, con don José V.R.; y al Oeste, con don Alonso M.C.»* Con fecha 22 de abril de 2003, las mismas personas que concurrieron al documento anterior, otorgan escritura de rectificación expresando que *«la descripción de la finca no se verificó de manera correcta, pues en la realidad está integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, teniendo una casa construida en su interior, siendo su descripción la siguiente: Parcela de tierra, integrada por las parcelas cuarenta y ocho y cuarenta y nueve del polígono 10, en el partido de X, término de Y, semipoblada de almendros, higueras y olivos, de cabida de una hectárea, noventa y nueve áreas y noventa y seis centiáreas, con una casa en alto de sesenta y tres metros cuadrados, apoyada sobre pilares por el desnivel del terreno y que linda: al Norte, con parcelas números treinta y cinco, treinta y seis y treinta y siete del polígono 10; al Este, parcelas cincuenta, cincuenta y uno y cuarenta y siete del mismo polígono; Sur, con el camino de Álora; y Oeste, parcela veintidós y treinta y cinco del polígono 10.»*. Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de las parcelas 48 y 49 del polígono 10 y se acredita su inscripción en el catastro a nombre del adjudicatario. Se acompaña certificación del Ayuntamiento en la que se hace constar que el adjudicatario es propietario de una vivienda ubicada en el partido X que no está sujeta a ningún expediente de disciplina urbanística. El Registrador suspende la inscripción por los dos defectos, siendo el primero de ellos, en el que nos centramos: a) Por extenderse la realidad inscrita a una nueva finca. La DGRN. Según declara, es evidente, de una simple lectura de las descripciones de la finca (la que figura en el Registro y la que ahora se pretende introducir) que la rectificación que se pretende supone la pretensión de que, por vía de rectificación de linderos y cabida, acceda al Registro una porción de terreno que no ha sido previamente inmatriculada. Como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo tal pretensión no está amparada por nuestra legislación, pues la constatación registral de excesos de cabida limita su ámbito de aplicación, con carácter exclusivo, a los supuestos en los que la única alteración que se produce es la debida adecuación entre la descripción registral de la finca previamente inmatriculada en su totalidad y la realidad de la verdadera extensión superficial de dicha porción de terreno.

2.- Duda Razonable del Registrador y ámbito negativo: como establece la regulación antes citada (art. 201: *En ambos casos será necesario que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada*), los trámites de reflejo de la realidad de la finca en el Registro tienen como base fundamental el que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente encubra un negocio traslativo o operaciones de modificación de la entidad hipotecaria de la finca inscrita afectada. En definitiva, dudas sobre la identidad de la finca. Ahora bien, la duda del Registrador debe ser necesariamente motivada. Diversas resoluciones así lo establecen:

.- Resolución DGRN de 25 de mayo de 2005: 1. Se autorizó originariamente una escritura de agrupación en la que se recogía un exceso de cabida de 9672 m2 (desde 50492 m2 a 60164 m2) pretendiéndose su inscripción mediante certificación catastral descriptiva y gráfica. Presentado el título en el Registro, la inscripción del exceso de cabida no se practicó al no considerarse el exceso suficientemente acreditado y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El Notario recurrió interponiendo recurso gubernativo. Después, se completa aquella documentación con diligencia de notoriedad en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto del acta a que la escritura se refiere es la parcela 273 del Polígono 4, tiene una cabida real de 60164 metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. Presentada en el Registro el acta, la inscripción se rechaza por dudas razonables sobre si lo que realmente se realiza es una inmatriculación de finca colindante. A continuación el Notario tramita el acta de notoriedad complementaria de título público para la inmatriculación de exceso de cabida, referida a la escritura de compraventa de la finca en cuestión, en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto de la Escritura es la parcela catastral 273 del Polígono 4, tiene una cabida real de sesenta mil ciento sesenta y cuatro metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. El acta fue calificada en el sentido de no ser hábil para inscribir el exceso de cabida dado que la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca; fuera de esa hipótesis cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tubularmente una nueva realidad física lo que exigiría la inmatriculación de la superficie adicional y su agrupación a la finca preexistente; el Registrador añade que la parte que se pretende inmatricular no se describe con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para poder realizar una búsqueda que permita determinar si ya consta inscrito el exceso de cabida. El Notario recurre alegando que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario

distingue entre la inscripción y la inmatriculación de exceso de cabida. 2. A la vista de las vicisitudes descritas, se trata ahora de determinar si pretendiéndose la inmatriculación respecto de una mayor cabida de una finca cuya cabida total está catastralmente determinada, basta con la descripción completa de la finca, lo que determinaría la suspensión de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria respecto de la superficie correspondiente al exceso o si es necesaria la descripción de la parte a que la mayor cabida se refiere con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para su inmatriculación y posterior agrupación con la finca originaria. 3. El recurso no puede ser estimado; declara la DGRN que como en otras ocasiones cuando se trata de incorporar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, el cauce apropiado es la previa inmatriculación de esa superficie con todos los requisitos para ello, lo que exige la descripción de la finca con las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Ello es presupuesto para la inmatriculación de la superficie excedida, plenamente identificada. Una vez inscrita esta parte procederá su agrupación con la finca originaria. Esta es la interpretación derivada de la normativa prescrita para las inmatriculaciones y de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 2 de febrero de 2000 y 8 de abril de 2000 entre otras.

.- Resolución DGRN 20 de Diciembre de 2.016: 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. (...) no es posible una denegación de la inscripción del exceso de cabida de manera abstracta o genérica, sino que la misma debe basarse en circunstancias, fácticas o jurídicas, que evidencien que verdaderamente no se interesa rectificar un dato erróneo existente en los libros del Registro, sino que se pretenden operaciones tales como la obtención de una inmatriculación –y posterior incorporación– de fincas colindantes, o la realización de operaciones de agrupación o agregación (o de segregación o división en casos de defectos de cabida) sin llevar a cabo la instrumentalización notarial correspondiente, amén de evitar el debido pago de impuestos. (...). En el presente caso, la duda del registrador consiste en que «se albergan dudas fundadas sobre la identidad de la finca y la realidad de la modificación solicitada, al proceder el inmueble de actos de modificación de entidades hipotecarias reiteradas (...) y su posible coincidencia con otras ya inscritas en este Registro, pudiéndose plantear un supuesto de doble inmatriculación». Por tanto, la única justificación de la existencia de dudas reside en la existencia de operaciones previas de modificación de entidades hipotecarias, que, aunque pueda servir de indicio concurriendo otras circunstancias, ni siquiera es un

supuesto recogido en el apartado 1 del artículo 201 (a diferencia de lo que sucede con el párrafo 3). En cuanto a la posible coincidencia con otras fincas ya inscritas y la amenaza de doble inmatriculación, lo cierto es que la calificación del registrador carece de motivación alguna sobre tal extremo, ya que no se hace referencia a cuáles puedan ser tales fincas afectadas, en qué forma les afectaría la rectificación pretendida o qué elementos o circunstancias fácticas de las fincas (situación, linderos, etc.).

.- Resolución DGRN 2 de febrero de 2.010: En este supuesto, el Registrador deniega la práctica de la inscripción argumentando que 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». En este caso, hay que tener en cuenta que hay dos segregaciones -por expropiación a favor de entidad pública- con gran precisión superficial. Se hace difícil asumir que existiera tanta diferencia de superficie entre la real y la inscrita. De los hechos narrados y del historial registral surge la duda fundada, no de que la superficie medida sea o no la que se dice, sino de que se corresponda con la primitiva finca "X". Pues bien pudiera haberse incorporado superficie de terreno público. Y estamos ante un exceso de cabida de más del 40 por ciento, en una finca respecto de la que, como ya se ha dicho, existen mediciones precisas muy antiguas (...) El Notario impugna la calificación alegando: que la duda del Registrador, debida a haberse practicado segregaciones, no es atendible, pues la precisión en la medición de segregaciones se refiere a la porción segregada, siendo así que la finca a la que se refiere el recurso es el resto después de dos segregaciones (...); La DGRN resuelve: 4. Es claro, como dice el recurrente que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Pues bien, si se tiene en cuenta, a) que no se trata de un supuesto de finca procedente de segregación, sino, lo que es muy distinto, de resto de finca de la que se han practicado dos segregaciones para dedicarlas a ampliar vías públicas, limitándose las citadas descripciones a restar de la superficie de la finca matriz la de las porciones segregadas; b) que tal exceso aparece catastrado, siendo la certificación catastral sensiblemente idéntica (incluso se describe con unos metros más de cabida) a la descripción resultante, ha de concluirse que no está fundada la duda alegada por el Registrador

*.- Resolución DGRN 25 de noviembre de 2013: contra la negativa del Registrador de la Propiedad de *, don *, a inscribir un auto dictado en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido y de exceso de cabida. (...) El registrador considera que no procede la inscripción por existir*

dudas acerca de la identidad de la finca. Apoya estas dudas en la relevante diferencia superficial; en el hecho de que la finca cuyo exceso de cabida se pretenda inscribir corresponda a varias referencias catastrales; en la modificación de linderos; (...) La DGRN resuelve: que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa – cfr. arts. 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente 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 el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (vid., por analogía, el art. 306 del Reglamento Hipotecario). Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que

englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013).

.- Resolución de la DGRN de 6 de mayo de 2.013: nos da un concepto muy claro de todo el procedimiento: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. Artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

.- Resolución DGRN 20 de abril de 2007, específica para la Ley de Montes, pero aplicable analógicamente para los casos de colindancia con terrenos públicos: El artículo 22 de la Ley de Montes establece con claridad que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma. (...) 2. Si se tiene en cuenta el espíritu y finalidad de la norma (véase artículo 3 del Código Civil) no cabe duda que el artículo 22 de la Ley de Montes trata de impedir el acceso al Registro de la Propiedad y evitar que se le atribuyan los efectos derivados de la inscripción, a inmatriculaciones o excesos de cabida que puedan invadir dominio público.

En sentido similar, la Resolución de la DGRN de 19 de julio de 2016: los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

.- Resolución de la DGRN de 3 de abril de 2013. A mi entender muy explicativa de las dificultades de interpretación de la duda razonable del Registrador: en este supuesto se solicita la inscripción de un exceso de cabida de determinada finca, según consta en un acta de declaración de notoriedad de tal exceso, según la cual dicha finca, que figura en el Registro de la Propiedad con una superficie de cuatro mil seiscientos noventa y siete metros cuadrados, tiene en realidad una cabida de cinco mil ciento cuarenta y un metros cuadrados. En el acta se incorporó como medio de prueba documental lo siguiente: a) Certificación expedida por el Registro de la Propiedad; b) Plano de situación y certificación del técnico competente sobre medición, superficie y linderos; c) Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas; y d) Notificación a todos los colindantes.(...) Se deniega la inscripción de la rectificación de superficie solicitada, por el defecto insubsanable de existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovido por un titular anterior (...) Ahora bien, según ha declarado este Centro Directivo, no basta que el registrador manifieste que tiene dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que ha de expresar el fundamento de esas dudas en su nota de calificación, de suerte que ese juicio del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. las de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre y 19 de diciembre de 2011). El mismo precepto reglamentario citado ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada —«tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie»—. Pero, como ha quedado expuesto, se trata de una mera enunciación de supuestos, sin que en caso de darse alguno de ellos deba necesariamente concluirse en la existencia de dudas sobre la identidad de la finca. En la calificación impugnada, el registrador sólo funda sus dudas «por cuanto consta ya inscrito anteriormente otro exceso de cabida mediante acta de notoriedad promovida por un titular anterior». Si, como se ha dicho, la existencia de una previa inscripción de un exceso de cabida, por sí sola, no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, no es menos cierto que cuando, como acontece en el presente caso, ese previo

exceso inscrito lo fue en virtud de un acta notarial que acreditó el hecho notorio de la cabida real de la finca, la que se tramita ahora debió justificar por qué ese «hecho notorio» es ahora distinto del acreditado anteriormente. No existiendo tal justificación, la duda del registrador está plenamente fundada.

Ineficacia del deslinde para inscribir un exceso de cabida

Son hechos determinantes para la resolución de este recurso, los siguientes: a) Se presenta en el Registro de la Propiedad de Purchena, copia del acta autorizada por el Notario de esa localidad Don Eduardo Pérez Hernández el día 30 de septiembre de 2004 (n.º de protocolo 1802), referida a la finca registral 3492-N (radicada en término de Macael e inscrita en el Registro de la Propiedad de Purchena). Dicho instrumento público tenía por objeto la protocolización del testimonio (expedido por el Secretario Judicial) de un Acta Judicial de deslinde en la que se señalaba como comparecientes, además del promotor de la misma (ahora recurrente), a los colindantes D. José Sánchez Molina, a Doña Carmen Cano García y al Ayuntamiento de Macael.

Al Registro, se presenta la copia del acta de protocolización y la copia auténtica de la escritura relacionada en el acta judicial, que en su día había sido objeto de calificación negativa (ahora no recurrida), suspendiendo la inscripción de un exceso de cabida de 36 metros y 58 decímetros cuadrados, así como la alteración de los linderos. En dicha escritura –en el expositivo– se indicaba que la finca en cuestión linda: derecha, entrando, Dolores Rodríguez Castaño; izquierda, calle de su situación a la que también da su frente, y fondo, María Castaño Pérez, hoy calle; y en el otorgamiento «cuarto», el Notario indica lo siguiente: «Me entregan un plano firmado por los otorgantes en el que consta la superficie del solar según reciente medición».

La calificación negativa que recae sobre el acta de protocolización del deslinde judicial se basaba, sustancialmente, en estos dos motivos: a) la imposibilidad de hacer constar en la inscripción la mera remisión a un plano incorporado a una escritura, al no ser posible trasladar el plano a la inscripción en que debe constar claramente la descripción de la finca; b) y porque la inscripción del acta de deslinde de la finca con una superficie de 96,68 metros, implicaría la inscripción de un exceso de cabida, y de los nuevos linderos manifestados en la escritura que se acompaña, sin utilizar los medios previstos para ello en las leyes.

Antes de entrar en el examen de los dos defectos que pone de manifiesto la nota de calificación, conviene realizar estas precisiones: a) Que conforme a una doctrina comúnmente admitida –y que ha inspirado anteriores pronunciamientos de este Centro Directivo–, las operaciones de deslinde y amojonamiento llevadas a cabo con arreglo a lo preceptuado en el Título XV

del Libro III de Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (aún vigente en este punto), no dan ni quitan derechos, ni sirven para despojar de todo o parte de terrenos limítrofes mientras no recaiga sentencia en el juicio declarativo que corresponda. Más bien, su eficacia depende del consentimiento de los interesados, por lo que el examen de la adecuación de tales títulos a aquellos requisitos que vengan imperativamente exigidos por la legislación hipotecaria, habrá de seguir necesariamente esta premisa. b) Que, a tenor de dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la calificación registral de los documentos judiciales se extiende a la adecuación, o congruencia, de la resolución dictada con el procedimiento seguido –resolución y procedimiento que, dicho sea de paso, no existen en este caso como tales– y a los obstáculos que surjan del Registro; por supuesto, también, a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

De lo anteriormente expuesto se extrae una consecuencia evidente, y es que, si ese es el alcance de la calificación registral respecto de resoluciones judiciales que puedan ser consecuencia del ejercicio de verdadera potestad jurisdiccional, con mayor intensidad aún habrá de desplegar su eficacia tratándose de un acto de jurisdicción voluntaria (privado de la eficacia de la cosa juzgada, no lo olvidemos); especialmente, en lo que se refiera a aquellos obstáculos que surjan del registro. Y no sólo para que el acceso al Registro por parte del título objeto de calificación cumpla plenamente con aquellos requisitos que imperativamente vengan establecidos por la legislación hipotecaria, sino también con aquellos otros derivados de la normas especiales que busquen la coordinación del Registro de la Propiedad con otros Registros Administrativos. Tal sucede, por ejemplo, con el Catastro.

Y por lo que se refiere al segundo de los defectos (*el primero está recogido anteriormente, dentro de la voz “DESLINDE”, en el apartado “Requisitos”*), es también evidente que la inscripción del acta de deslinde de la finca con una superficie de 96,68 metros implicaría la inscripción de un exceso de cabida (nada menos que de un sesenta por ciento respecto de la superficie inscrita) y de los nuevos linderos manifestados en la escritura que se acompaña a inscripción junto con el acta de protocolización, sin utilizar los medios previstos para ello en las leyes, (artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), pues en modo alguno cabe atribuir al acta judicial de deslinde (cuyos efectos como acto de jurisdicción voluntaria han quedado prefijados) una eficacia o virtualidad superior a la que tendría una escritura que documentara un posible exceso de cabida; Es decir, que el acta judicial de deslinde, que en este caso vendría a consignar el exceso de cabida per relationem, en modo alguno es un medio privilegiado que sirva para eludir los requisitos que habría de superar una

escritura publica que documente un exceso de cabida y pretenda acceder al Registro

3.- Situación Actual: (citando literalmente el excelente trabajo de Manuel Faus)

La Resolución de la DGRN de 17 de noviembre de 2015 explica que a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

1.- Los que sólo persiguen y sólo 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 art. 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 solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

2.- 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 art. 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 art. artículo 201.3, letra a, como a la del artículo 9, letra b de la Ley Hipotecaria. En el caso de este art. señala la Resolución de la DGRN de 22 de julio de 2016 que la incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» (párrafo 7 del artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), y añade: para efectuar esta

incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199, si bien, como interpreta la Resolución de 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

3.- 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 art. 199 y con el regulado en el art. 201.1 que a su vez remite al art. 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. Normalmente se deniegan las mayores cabidas alegando el Registrador tener dudas fundadas de identidad. Ello es razonable, recuerda la Resolución de la DGRN de 6 de marzo de 2017 cuando se pretende un exceso de cabida de una finca procedente de una segregación, pues se estima debe tener una cabida necesariamente determinada y el registrador debe producirse con suma cautela; excepcionalmente se admiten los excesos de cabida en fincas procedentes de segregación, cuando la finca consta inscrita en tales términos que no permiten dudar de ese exceso.

En todo caso, indica la Resolución de la DGRN de 17 de octubre de 2016 que no existe un límite cuantitativo de superficie para la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 201 de la LH y tampoco la sola magnitud del exceso o la existencia de una alteración de linderos pueden basar la denegación de la inscripción sin más justificación.

Disminución de cabida

Aunque es cierto que por frecuencia e importancia es más trascendente registrar la mayor cabida, existen diversas resoluciones de la DG que insisten en que en caso de disminución de la cabida de una finca, ello debe justificarse. En este sentido:

.- resolución de la DGRN de 16 de junio de 2.003, la disminución de la cabida debe también ser justificada, pues de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación y puede ser un medio para eludir las formas y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes y además, en ello puede haber riesgo para terceros y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.

.- Resolución de 12 de septiembre de 2009, Respecto al defecto consistente en la no acreditación de la disminución de la cabida, debe ser confirmado. Tales disminuciones deben ser justificadas, pues, de lo contrario, se podría producir una «desinscripción» seguida de una inmatriculación, y, en este sentido, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, en la regulación que hace de la constancia registral de la reforma catastral, se refiere no ya a la inscripción del exceso de cabida, sino a la rectificación de dicha cabida. No olvidemos que la existencia de operaciones sobre la finca que no han tenido acceso al Registro, pueden hacer que el cambio de superficie no sea acreditado.

.- Resolución de la DGRN de 20 de diciembre de 2013 admite una disminución de cabida a la vista de la concreta justificación técnica y municipal.

El actual art. 201 de la LH no distingue mayor o menor cabida; pero a la disminución de cabida le será aplicable los supuestos en que no es necesario tramitar el expediente (menos del 10% o del 5%, según concuerde o no con el catastro).

Ignacio Javier Boisán Cañamero, Notario de Barcelona.

Noviembre de 2.017