

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9550 *Resolución de 3 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de las Palmas de Gran Canaria nº 2 a inscribir una escritura de compraventa con pago aplazado.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Telde, contra la negativa del registrador de la Propiedad de las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, a inscribir una escritura de compraventa con pago aplazado.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Telde, don Alberto Blanco Pulleiro, en fecha 24 de mayo de 2016, número 615 de protocolo, se formalizó una escritura de compraventa con el precio aplazado de dos fincas registrales cuyas descripciones se rectifican para adecuarlas a Catastro.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de las Palmas de Gran Canaria número 2, bajo el asiento 1105 del Diario 111, el día 24 de mayo de 2016, entrada 2423/2016, fue objeto de la siguiente calificación: «Aportada a esta oficina copia expedida en papel exclusivo para documentos notariales de la escritura autorizada en Telde el día 24/05/2016 ante el Notario Don Alberto Blanco Pulleiro, nº 615/2016 P, de la cual copia autorizada electrónica exacta fue presentada telemáticamente causando el asiento 1105 del diario 111, por la que, de una parte, doña C. D. A. A., vende a don D. I. F. P., la registral finca número 8199 de Las Palmas de G.C. 2; y de otra, la citada señora, y doña L. A. G., doña L. E. A. A., don J. F. A. A. y doña M. G. A. A., venden a al referido señor F. P., la registral finca número 47195 de Las Palmas de G.C. 2.—Tras su calificación, el Registrador que suscribe la presente, ha acordado suspender la inscripción solicitada con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: a.—En la escritura calificada, comparece entre otros, doña C. D. A. A., quien expone que es dueña con carácter privativo de la siguiente finca: «Urbana.—Cueva, marcada con el número (...) en las Palmas de Gran Canaria, la cual tiene una superficie según título de 220 metros cuadrados y según Catastro 208 metros cuadrados; y linda: al Naciente o frontis, con dicho (...); al Poniente o espalda, con terrenos de don J. A. C.; al Norte o derecha entrando, con casa de don J. A., hoy con don D. I. F. P.; y al Sur o izquierda, con casa de don N. S., hoy con calle (...). Dicha finca aparece inscrita en el tomo 1.095, libro 87, folio 118, finca registral número 8.199. Y que la referencia catastral de dicha finca es 3781625DS5038S000IRT, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma, que se incorpora a la escritura calificada. Examinado el historial registral de la citada finca número 8.199, resulta que la misma aparece inscrita con una superficie de 220 metros cuadrados, que no aparece inscrita la referencia catastral y que la misma nunca ha lindado con la calle (...). b.—Asimismo en la escritura calificada, doña L. A. G., don J. F., doña C. D., doña L. E. y doña M. G. A. A., exponen que son dueños en la proporción y con el carácter que se dirá, de la siguiente finca: «Urbana.—Solar situado en la (...), del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria, en el (...). Superficie según el título: 1.000 metros cuadrados. Y superficie según el Catastro: 225 metros cuadrados, de los cuales 105 metros cuadrados

corresponden a la parte de la parcela edificada y los 120 metros cuadrados corresponden al resto de la parcela no edificada. Linda: al Naciente o frontis, con camino que conduce a (...), hoy denominado (...); al Poniente o espalda, con terrenos de herederos de don A. A.; al Norte o derecha, con terrenos de don A. S.; y al Sur o izquierda, con cueva de don J. A. C. y terrenos de don J. S., hoy con don D. I. F. P. Dentro de su cabida y linderos existe una casa de planta baja, señalada con el número (...) de gobierno, varias dependencias y accesorias de la misma casa y algunos nopales y eucaliptos». Dicha finca aparece inscrita en el tomo 2.128, libro 606, folio 188, finca registral número 47.195. Y que las referencias catastrales de dicha finca son 3781624DS5038S0001KT (casa) y 3781626DS5038S0001DT (terreno), según resulta de sendas certificaciones catastrales descriptiva y gráfica de la misma, que se incorporan a la escritura calificada. De las citadas certificaciones catastrales que se incorporan, se desprende que las mismas se corresponden con dos parcelas totalmente discontinuas, estando atravesadas por la parcela catastral 3781625DS5038S0001RT y además que la parcela catastral 3781626DS5038S0001DT (terreno), hoy linda por el Sur o frente, con la calle (...), donde está señalada con el número 4. Examinado el historial registral de la citada finca número 47.195, resulta que la misma aparece inscrita con una superficie de 1.000 metros cuadrados, que no aparecen inscritas las referencias catastrales, que no se trata de una finca discontinua y que la misma nunca ha lindado con la calle (...). c- Por último los citados doña L. A. G., don J. F., doña C. D., doña L. E. y doña M. G. A. A., en la proporción y con el carácter con el que son dueños de las citadas fincas registrales números 8.199 y 47.195 de este Registro las venden a don D. I. F. P. Expuesto cuanto antecede, surgen dudas fundadas relativas a si las fincas registrales números 8.199 y 47.195 de este Registro, se corresponden con las fincas descritas en la escritura calificada, dada la envergadura de las diferencias expresadas, no resultando suficiente la documentación aportada, es decir, las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas, para desvirtuar tales dudas. Fundamentos de Derecho: El sistema de folio real que rige en nuestro sistema registral exige que todas las vicisitudes que afecten a una finca se practiquen en el folio abierto a la misma (cfr. artículos 1, 8, 9 y 243 de la Ley Hipotecaria, y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario); de tal manera que presupuesto básico de toda actividad registral y de la actuación de sus principios (cfr. artículos 9, 17, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria) es la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado con la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente la Dirección General (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992 y 21 de junio de 2004, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, Reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). Por otro lado, cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en el título de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción, salvo que dicha omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resolución de 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 29 de diciembre de 1992 «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resoluciones de 7 de enero de 1994 y 16 de junio de 2010). En

relación con la rectificación de la descripción registral, el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la rectificación de la cabida de una finca, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca, ordenando, en otro caso, al registrador, no practicar la inscripción. Además, su apartado noveno añade que la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos, debiendo ajustarse dicha acta en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla octava. Por último cabe destacar, en relación con el párrafo anterior y tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 de junio, el último párrafo del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, que establece: «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». La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.– Contra la calificación efectuada (...) Las Palmas de Gran Canaria, a veintidós de junio del año dos mil dieciséis. El registrador.–Fdo. Miguel Ángel Jiménez Barbero».

III

Don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Telde, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2 el día 6 de julio de 2016, en el que alega lo siguiente: «A la vista de la Calificación Negativa de fecha 22 de junio del año 2016 en relación con la escritura autorizada por mí bajo el número 615 de mi protocolo de fecha 24 de mayo de 2016 se interpone recurso sobre la base de: a) Lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales. En la escritura se hace constar que se transmiten dos fincas registrales perfectamente identificadas como son las fincas registrales 47195 y la 8199. El notario y las partes intervinientes identifican las fincas registrales de que son titulares (así consta en la escritura) perfectamente identificadas por sus datos registrales y proceden a la venta de las mismas. Las fincas constan inscritas, el asiento está bajo la salvaguarda de los tribunales, tiene lugar una operación jurídico real que afecta a las fincas inscritas y el registrador debe inscribir los negocios jurídicos de naturaleza real que afectan a las fincas que se transmiten. b) Las fincas registrales no están correctamente descritas ni coordinadas con la realidad extrarregistral. Es este un problema distinto. Las partes, en el ejercicio de su autonomía de la voluntad describen de manera adecuada, a los efectos extrarregistrales, las fincas transmitidas y se reservan, para un momento ulterior la coordinación de las fincas con la realidad extrarregistral que, es un derecho, no una obligación. c) El defecto está mal planteado dado que alega la existencia de «dudas sobre la finca que se transmite es realmente la consignada» cuando en la escritura se recoge de manera expresa que se transmite una determinada finca registral. La calificación podría referirse al hecho de que la documentación aportada no es suficiente para poder «coordinar la finca con el catastro o con la realidad extrarregistral», cuestión esta que, por otro lado no se solicita. d) Basta una breve lectura y comparación de la descripción de los linderos «registrales» y catastrales (no más de 5 minutos) para comprobar que: d.1) En el caso de la finca registral 8199. La diferencia de superficie es irrelevante (de 220 metros a 208

metros), coinciden la dirección catastral y registral (...), dato este de carácter descriptivo que consta inscrito (artículo 1 LH) y la única alteración es la relativa al lindero sur (ahora Calle [...]). ¿Es qué no puede haberse abierto una calle donde antes había unos terrenos? Obviamente sí. En cualquier caso, se tratará de un problema de actualización de linderos que no de identificación de finca. d.2) En el caso de la finca registral 47195. Los linderos coinciden en su integridad, la dirección catastral y registral coinciden (...), dato este de carácter descriptivo que consta inscrito (artículo 1 LH); en el lindero norte hay coincidencia de apellidos (A. S. versus A. M. S.). Esta finca presenta dos referencias catastrales que el Registrador señalan dan pie a pensar que se trata de una finca discontinua pero ello no es más que una suposición sobre la base de los datos que constan en el catastro los cuales serán objeto de ulterior corrección, en su caso. Por otro lado, existe una diferencia de superficie que dará lugar a la correspondiente operación de exceso o defecto de cabida cuando proceda. En definitiva, que no existe duda en relación al objeto del contrato. Que dicho objeto consta inscrito sin perjuicio de que en el futuro deba adecuarse la realidad registral y catastral a la extrarregistral y que ello se llevará a efecto cuando el interesado tenga a bien. Huelga toda referencia a la doctrina de la Dirección General sobre esta materia en la medida en que esta es de sobra conocida por el citado centro directivo».

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de julio de 2016, el registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 2, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero y 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 5 de marzo de 2012, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015 y 21 y 22 de abril y 19 de julio de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa con precio aplazado de dos fincas registrales cuyas descripciones se rectifican.

El registrador suspende la inscripción por existir dudas fundadas de identidad entre el bien inscrito y el transmitido.

El recurrente alega que se trata de las mismas fincas, sin perjuicio de que existan diferencias de superficie y de linderos que se deberán subsanar por el procedimiento que corresponda.

2. La Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, reiterada en otras posteriores como las de 22 de abril y 23 de mayo de 2016, señaló 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, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– 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 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».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

3. En el presente caso se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad respecto de una de las fincas registrales 208 metros cuadrados cuando según Registro son 220, es decir, un exceso inferior al 10% de la cabida inscrita y rectificar el lindero sur, casa de don N. S., por una calle. Como se ha señalado anteriormente, en principio estos casos, se pretenda o no inscribir la representación gráfica, no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino sólo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

Respecto de la otra finca registral, se pretende hacer constar en el Registro una cabida, según certificaciones catastrales, de 225 metros cuadrados constando en el Registro una superficie de 1.000 metros cuadrados, formando dos referencias catastrales de dos fincas que no lindan entre sí. Dada la magnitud del exceso, en este caso es precisa la tramitación de alguno de los procedimientos previstos en el artículo 199 ó 201 de la Ley Hipotecaria.

Ahora bien, en todo caso es preciso que no existan 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 (cfr. último párrafo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

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).

Además, como señaló este Centro Directivo en la Resolución 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, 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). 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, sin que exista limitación de utilización de estos procedimientos por razón de la diferencia respecto a la cabida inscrita.

En cuanto a la primera finca, en la nota de calificación se ponen de manifiesto dudas de identidad derivadas de la modificación de un lindero móvil a fijo, lo que unido al incremento superficial puede suponer un perjuicio para colindantes.

En cuanto a la segunda finca, es adecuada la actuación del registrador de albergar dudas acerca de la identidad de la finca, existiendo una importante desproporción en la cabida y pudiendo encubrir operaciones de modificación de entidad hipotecaria, por lo que se suspende por ello la inscripción solicitada (cfr. artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria).

Como ya recordó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en los procedimientos para la acreditación de un exceso de cabida: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Por todo lo expuesto, es correcta la actuación del registrador en cuanto a que no es posible inscribir las rectificaciones descriptivas sin la previa tramitación del procedimiento correspondiente en el que se salvaguarden los derechos de los titulares de fincas colindantes.

En relación al inicio de este procedimiento, la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015 en su apartado segundo letra a señala que «para que el registrador inicie el procedimiento del artículo 199 deberá constar la petición en tal sentido del presentante o interesado. Se entenderá solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore».

4. No obstante, y pese a la suspensión de inscripción de la descripción de las fincas registrales, ello no es óbice para proceder a la práctica de inscripción de la compraventa con precio aplazado.

En este sentido la citada Resolución-Circular de este Centro Directivo de 3 de noviembre de 2015 en su apartado segundo, letra c), señala que «cuando la inscripción de la representación geográfica y lista de coordenadas no sea preceptiva, sino potestativa, y

se solicite en el mismo título en el que se formalice una transmisión o gravamen del inmueble, las vicisitudes del procedimiento de inscripción de aquéllas no deberán dilatar la inscripción, si procediere, de éstas últimas».

Como ya señaló la Resolución de 3 de enero de 2005, las dudas de identidad no han de entenderse en el sentido de que pongan en cuestión que la finca objeto del documento sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del transmitente, sino a que la total cabida que ahora se justifica que tiene fuera la que tenía en su día cuando la adquirió el mismo en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Esa duda está totalmente justificada en este caso dada la alteración de linderos fijos en un caso o la notable discrepancia que supone el atribuir a la finca una cabida inferior en más del triple a la inscrita sin justificar la adquisición de tal exceso por el transmitente, justificación que ha de hacerse por alguno de los otros procedimientos previstos por el legislador, y sin que ello impida la inscripción parcial limitada a la cabida inscrita.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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

Madrid, 3 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.