

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6159** *Resolución de 14 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Albaida por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción de una rectificación de cabida y georreferenciación de finca.*

En el recurso interpuesto por don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Albaida, doña Gema Reig Palmero, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, suspende la inscripción de una rectificación de cabida y georreferenciación de finca.

Hechos

I

Se formalizó el día 19 de mayo de 2022, con el número de protocolo 632, un «acta de inicio de expediente para rectificación de superficies y lindes» otorgada ante el notario de Gandía, don José Miguel Marzal Gas, como sustituto de su compañero de residencia, don Gonzalo Cano Mora, por imposibilidad accidental del mismo y para el protocolo de éste; posteriormente, se otorgó el día 24 de octubre de 2022, ante el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, con el número 1.447 de protocolo, un «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida no inscrita finalización».

Dichas actas se referían a la finca registral número 166 del término de Montixelvo, que según el Registro de la Propiedad tenía una superficie de 80 metros cuadrados, y referencia catastral 0982602YJ3008B0001IS, y, según el acta, la citada finca registral número 166 de Montixelvo estaba formada por dos viviendas, una con la referencia catastral 0982602YJ3008B0001IS y un número de policía de una calle, y otra con la referencia catastral 0982602YJ3008D0001JU y un número de policía diferente de la misma calle, con una superficie total de 201 metros cuadrados.

En el expediente notarial constaba la siguiente diligencia: «Que habiendo solicitado certificación registral para el inicio de expediente de exceso de cabida se recibe la misma que se incorpora, el 26 de mayo de 2022. Por un lado, la Registradora acompaña la certificación solicitada, de donde resulta la inscripción por mitades en términos coincidentes con los que se expresaba en el acta la descripción según Registro. En el texto Nota de despacho, donde la Registradora advierte que «no es posible la rectificación de cabida solicitada en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca y no como procedimiento para inmatricular una finca no inscrita, procedimiento ya previsto en los artículos 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria». Entiende la Registradora que al decir en el acta que la finca registral está formada por dos referencias catastrales, debe concluirse que deben 13 ser dos fincas registrales independientes y por ello habría que inmatricular la que no estuviera inscrita. Conforme a la doctrina de la Dirección General, efectivamente es en este primer momento de solicitar la certificación cuando el Registrador debe señalar las dudas fundadas que tengan que disiparse durante la tramitación, para que a su conclusión pueda inscribirse en el Registro. En este caso no se ha expresado ninguna duda fundada más allá de las diferencias de superficies, y de que la finca registral actualmente está compuesta por dos catastrales. No se ha señalado ninguna posible doble inmatriculación, o invasión de coordenadas de fincas colindantes o motivos fundados más allá de las diferencias de

superficies y de que actualmente está conformada por dos parcelas catastrales. La finca registral 166 está inscrita por mitades y proindiviso. Como se explica en el requerimiento los requirentes son familia lejana y cada mitad de dicha finca se ha ido transmitiendo independientemente de la otra desde que ellos tienen noticia, siendo las inscripciones de los requirentes la 7.^a y 8.^a, es decir, cada mitad hace tiempo que se ha ido transmitiendo e inscribiendo por separado. Saben que originariamente la casa era de un antepasado común, y que en algún momento la casa se dividió para dos herederos, que a su vez fueron transmitiendo a los suyos. Es decir, sí que fue una única casa originariamente, con su huerto y posteriormente se completó la edificación de todo y se dividió materialmente en dos. Por ello, no hay inmatriculación de finca, sino que dicha finca original se ha ido transmitiendo por mitades independientes, y precisamente para acabar con esta situación es por lo que los requirentes han ido al Ayuntamiento a solicitar la parcelación de las dos fincas, lo cual sólo pueden obtener si previamente consta la superficie correcta de la misma. Ya consta en el requerimiento que la intención no es de que acabe el procedimiento con la inscripción de dos fincas registrales, lo que sería incorrecto y efectivamente no sería este el objeto del procedimiento del 201 LH; sino que lo que se pretende es mantener la inscripción por mitades indivisas de la finca ya inmatriculada, pero con la descripción correcta, para posteriormente proceder a la parcelación registral y a la extinción del proindiviso, en donde ya aparecerían en ese momento dos fincas registrales en términos coincidentes con las dos parcelas catastrales. Precisamente la certificación registral podría haber resultado de ayuda para los requirentes para ver en qué momento se pasó de inscripción unitaria a inscripción por mitades indivisas, pero no se ha acompañado la certificación con la descripción de la finca desde su origen con sus titularidades, sino solo la descripción actualmente vigente. O de la misma podría haber desprendido la Registradora sus dudas, pero nada se ha manifestado al respecto. Por lo cual, y despejado el problema de que no se trata de inmatricular ninguna finca nueva, sino de actualizar la descripción de la finca ya inscrita; y no habiéndose expresado ningún fundamento jurídico o fáctico que haya que despejar más allá de las diferencias de superficies y de que actualmente son dos casas, continuaré con el procedimiento. Y sin nada más que hacer constar doy por terminada esta Diligencia».

El expediente concluyó diciendo el notario que «una vez examinada toda la documentación aportada, practicadas todas las pruebas solicitadas y teniendo en cuenta que no se ha formalizado oposición, procede acceder a la pretensión de los promotores del expediente y en consecuencia declaro justificado el aumento de superficie de la finca objeto de la presente tramitación a efectos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de los derechos a terceros».

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Albaida, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 7.145 de fecha veintisiete de octubre de dos mil veintidós.

Asiento: 852 del Diario 94.

Documento: Acta de inicio de expediente para rectificación de superficies y lindes otorgada en Gandía el día diecinueve de Mayo de dos mil veintidós, ante el Notario de Gandía don José-Miguel Marzal Gas, como sustituto del Notario don Gonzalo Cano Mora, por imposibilidad accidentada, y para su protocolo 632/2022; y Acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida no inscrita finalización, otorgada en Gandía el día veinticuatro de Octubre de dos mil veintidós, ante su Notario don Gonzalo Cano Mora, protocolo 1.447/2022.

Presentante: Don Gonzalo Cano Mora.

Calificación negativa de suspensión.

Previo examen y calificación del título anteriormente referenciado, con sus documentos complementarios, suspendo la inscripción solicitada sobre la finca registral número 166 del término de Montixelvo, por el siguiente defecto:

Primero.

– Hechos:

Se advierte que no es posible la rectificación de la cabida solicitada, en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca, y no como procedimiento para inmatricular una finca no inscrita, procedimiento ya previsto en los artículos 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria.

En el acta se inicia un expediente para la rectificación de la cabida de la finca registral número 166 del término de Montixelvo, que según registro tiene una superficie de 80 m², está sita en calle (...) y con la referencia catastral 0982602YJ3008B0001IS; y según el acta de inicio de expediente para rectificar cabida, la citada finca registral número 166 de Montixelvo, está formada por dos viviendas, una sita en la calle (...) con la referencia catastral 0982602YJ3008B0001IS, y otra en la calle (...) con la referencia catastral 0982602YJ3008D0001JU.

Una de las circunstancias descriptivas más importantes de la finca registral es la de su cabida o extensión superficial que debe reflejarse en la inscripción conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.4 del Reglamento Hipotecario. La finca puede constar inmatriculada en el Registro con una extensión distinta de la real, ya sea mayor o menor, regulando la ley los procedimientos adecuados para ello.

La DGRN define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, mediante la adición de superficie colindante y por tanto, extraña a la finca inscrita, para lo cual sería necesario la previa inmatriculación de la finca no inscrita y su posterior agrupación o agregación a la finca inscrita.

Los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y el 298 de su Reglamento, permiten adecuar la descripción registral a la realidad extrarregistral acreditada siempre que la registradora no tenga dudas de que la alteración no obedezca a modificaciones negociales o actos sobre la finca no formalizados e inscritos debidamente.

Por tanto y, en base a los artículos 201, 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria, y Resolución de 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el procedimiento adecuado sería la rectificación de la cabida de la finca inscrita, y la inmatriculación de la finca no inscrita, conforme a Catastro.

– Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 199, 201, 203 y 207 de la Ley Hipotecaria; artículos 51 y 298 de su Reglamento; y Resolución de 26 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Observaciones.

El defecto señalado se considera subsanable, por lo que podrá solicitarse anotación preventiva de suspensión, así como subsanar el mismo durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, que queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente calificación.

Contra la presente calificación (...)

Albaida, a fecha del sello electrónico subsiguiente La Registradora Fdo. D.^a Gema Reig Palmero Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Gema Reig Palmero registrador/a de Registro Propiedad de Albaida a día once de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Gonzalo Cano Mora, notario de Gandía interpuso recurso el día 29 de noviembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Escritura calificada.

En virtud de la escritura citada se tramitó expediente de rectificación de cabida y lindes de la registral 166 del Registro de la propiedad de Albaida, que pasaría de ochenta metros inscritos a doscientos uno.

Lo particular de este expediente es que es una finca registral que desde hace varios años se ha ido transmitiendo por separado una mitad indivisa de la misma; y catastralmente dicha finca registral se correspondería con dos casas en Montichelvo, en la calle (...) y (...), cada una con su referencia catastral.

Según resulta del expediente, los requirentes manifestaban que, aunque registralmente constaba como una sola casa, desde que ellos tienen memoria, físicamente son dos casas independientes tal y como constan en Catastro, habiéndolas adquirido por vías diferentes a diferentes causahabientes.

Manifestaban que eran primos lejanos y puede que en tiempos pretéritos fuera una sola casa que se dividiera físicamente en dos, habiendo tomado nota de esa división en Catastro, pero no en Registro.

De modo que la intención de los mismos es acabar con esta situación jurídica, para con posterioridad a la inmatriculación del exceso de cabida, solicitar al Ayuntamiento la segregación de la única registral en dos para que registralmente cada uno tenga una casa.

Se puede comprobar que cada título de cada uno de los requirentes que se acompañan es distinto y en uno se describe la mitad de la casa con un número, y en otro con el otro número.

Certificación registral en el expediente.

Conforme a las normas del procedimiento solicité certificación registral.

Y de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo, en ese momento la Registradora expresó las dudas sobre el expediente para que a lo largo del procedimiento se pudieran disipar.

En dicha certificación de 26 de mayo, indicaba la Registradora que no era posible la rectificación de cabida solicitada en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca y no como procedimiento para inmatricular una finca no inscrita, procedimiento ya previsto en los artículos 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria.

Continuaba diciendo que una de las circunstancias esenciales de la finca registral es su cabida y extensión; y que puede que conste inscrita con una superficie distinta a la real mayor o menor, estableciendo la Ley los procedimientos adecuados para ello.

Define el exceso de cabida según la DGRN, es decir, constar registralmente la superficie que debía haber tenido desde un principio y fuera de dichos supuestos supondría una agregación de superficie de finca colindante.

Diligencia aclaratoria en el procedimiento:

Para aclarar las posibles dudas de la Registradora, autoricé diligencia de fecha 6 de junio a la que me remito, en la que básicamente decía:

Que, según la Registradora, al decir en el acta que la finca registral está formada por dos referencias catastrales, debía concluirse que deben ser dos fincas registrales independientes y por ello habría que inmatricular la que no estuviera inscrita.

Pero no expresaba ninguna duda fundada más allá de las diferencias de superficies, y de que la finca registral actualmente está compuesta por dos catastrales. No se ha señalado ninguna posible doble inmatriculación, o invasión de coordenadas de fincas colindantes o motivos fundados más allá de las diferencias de superficies y de que actualmente está conformada por dos parcelas catastrales.

Se explicaba que las inscripciones de los requirentes la 7.^a y 9.^a, es decir, cada mitad hace tiempo que se ha ido transmitiendo e inscribiendo por separado.

Es decir, sí que fue una única casa originariamente, con su huerto y posteriormente se completó la edificación de todo y se dividió materialmente en dos. Por ello, no hay inmatriculación de finca, sino que dicha finca original se ha ido transmitiendo por mitades independientes, y precisamente para acabar con esta situación es por lo que los requirentes han ido al Ayuntamiento a solicitar la parcelación de las dos fincas, lo cual sólo pueden obtener si previamente consta la superficie correcta de la misma.

Ya consta en el requerimiento que la intención no es de que acabe el procedimiento con la inscripción de dos fincas registrales, lo que sería incorrecto y efectivamente no sería este el objeto del procedimiento del 201 LH; sino que lo que se pretende es mantener la inscripción por mitades indivisas de la finca ya inmatriculada, pero con la descripción correcta, para posteriormente proceder a la parcelación registral y a la extinción del proindiviso y adjudicación a cada propietario de una finca de resultado, en donde ya aparecerían en ese momento dos fincas registrales en términos coincidentes con las dos parcelas catastrales.

Precisamente la certificación registral podría haber resultado de ayuda para los requirentes para ver en qué momento se pasó de inscripción unitaria a inscripción por mitades indivisas, pero no se ha acompañado la certificación con la descripción de la finca desde su origen con sus titularidades, sino solo la descripción actualmente vigente. O de la misma podría haber desprendido la Registradora sus dudas, pero nada se ha manifestado al respecto.

Se concluía que despejado el problema de que no se trataba de inmatricular ninguna finca nueva, sino de actualizar la descripción de la finca ya inscrita; y no habiéndose expresado ningún fundamento jurídico o fáctico que haya que despejar más allá de las diferencias de superficies y de que actualmente son dos casas, continuaría con el procedimiento.

Calificación negativa.

Como se ha expuesto el documento una vez concluido fue enviado a Registro y se obtuvo calificación negativa.

La calificación es igual a la advertencia de la certificación, concluyendo que el procedimiento adecuado sería la rectificación de cabida de la finca inscrita y la inmatriculación de la no inscrita.

Fundamentos jurídicos.

La Registradora en su calificación, al igual que en la advertencia en la certificación insiste en su idea de que al ser catastralmente dos casas, debe haber dos fincas registrales, por lo que procedería inmatricular una.

La Registradora no se funda en ningún argumento, más allá de la diferencia de superficie.

Precisamente la Dirección General ha establecido que este procedimiento y el del 199 LH se pueden utilizar independientemente de las diferencias de superficie dadas sus mayores garantías procedimentales.

Entiende la Registradora que habría que inmatricular una finca. Pero entonces, ¿cuál de los dos requirentes tendría que hacerlo, según los archivos registrales? ¿Deberían inmatricularla los dos requirentes y entonces habría dos fincas registrales por mitades?, ¿En base a qué títulos?, si los que tienen son los que obran en los asientos registrales.

Como ha quedado dicho, la situación no es nueva. Estamos hablando de las inscripciones 7.^a y 9.^a respectivamente de cada mitad y las últimas por herencia.

Se dijo que se trataría seguramente de la típica casa de pueblo que originariamente tendría una parte construida que serían los metros que constan registralmente y otra parte correspondiente a huerto, corral o patio sin construir y que posteriormente se iría construyendo y que un antepasado común lejano de los requirentes dividiera en dos para cada uno de sus herederos y se fueran transmitiendo desde entonces por separado.

Recuérdese que antes de la Ley 13/96 la mención a la superficie registral de las fincas era meramente literal sin poder contrastarla con ninguna base gráfica. Por las inscripciones de la finca registral en cuestión, parece evidente que la finca es anterior a dicha fecha.

La Registradora, que es la que tiene los antecedentes registrales de la finca, desde la primitiva inscripción primera de cada mitad, no ha dado ningún argumento jurídico o fáctico que desmienta lo anterior. No ha procedido al examen de sus libros para dilucidar esas dudas. No ha señalado ninguna posible doble inmatriculación de alguna mitad. No ha señalado ninguna posible finca que pueda estar inscrita a algún antepasado desde hace años y con una descripción o ubicación que pudiera corresponder a la realidad actual.

Al haber expresado sus dudas en la certificación, se le ha explicado la situación.

No es que haya un requirente que tenga una finca registral y resultando una diferencia importante de superficie, ahora quiera iniciar este procedimiento habiendo indicios de que pudiera querer incorporar otra finca en su día adquirida sin título.

Es que son dos requirentes, titulares registrales cada uno de ellos de una mitad indivisa de una finca registral inmatriculada. Y no titulares recientes, sino que dicha indivisión consta desde tiempos pretéritos. Que para cada titular de mitad indivisa en sus títulos de las últimas transmisiones las va identificando, uno con la casa con el número (...), y la del otro de que su mitad es la casa con el número (...)

Que precisamente los requirentes quieren acabar con dicha situación y es por lo que han acudido al Ayuntamiento para obtener licencia de segregación y es el que les ha exigido previamente la constancia registral correcta de la finca. Una vez que la obtengan se procedería a realizar el aumento de obra hasta los metros construidos actuales y la división de la finca registral y la georreferenciación [sic] de cada una de las fincas registrales resultantes en base a las certificaciones catastrales.

Que la Registradora no da en la calificación ninguna nueva razón o dato nuevo a la vista de las aclaraciones en la Diligencia de 6 de junio, donde expresamente se decía «Precisamente la certificación registral podría haber resultado de ayuda para los requirentes para ver en qué momento se pasó de inscripción unitaria a inscripción por mitades indivisas, pero no se ha acompañado la certificación con la descripción de la finca desde su origen con sus titularidades, sino solo la descripción actualmente vigente. O de la misma podría haber desprendido la Registradora sus dudas, pero nada se ha manifestado al respecto.»

A la vista de la diligencia podría haber examinado los libros del Registro e indicado en la calificación los motivos por los que entiende que se trataría de una inmatriculación de finca no inscrita y que desvirtuara las aclaraciones efectuadas; pero no ha hecho nada de ello.

Por otro lado, no ha habido durante el procedimiento oposición, ni siquiera intervención alguna de los colindantes o interesados en sentido contrario a la pretensión.

Conclusiones:

Primero. Que efectivamente la certificación es el momento en que el Registrador debe exponer sus dudas al procedimiento.

Segundo. Que dichas dudas no pueden estar basadas sin más en la diferencia de superficie como ha repetido en numerosas ocasiones la Dirección General, sino que deben ser respaldadas por algún dato, situación fáctica observable, o asiento registral que pudiera desvirtuar la pretensión requerida.

Tercero. Que el presente expediente, es iniciado por los dos titulares cada uno de ellos de una mitad indivisa de una finca registral «casa» con una antigüedad registral dilatada, puesto que como se ha dicho son las inscripciones 7.^a y 9.^a cada uno de ellos.

Que la certificación registral no añadió ninguna información o dato de la inscripción primitiva en la que aparecieron las dos mitades que pudiera haber ayudado a los requirentes y al notario autorizante a entender el origen de la discrepancia entre la descripción registral y la realidad extrarregistral.

Cuarto. Que en la calificación definitiva se copió la advertencia establecida en la advertencia de la certificación sin entrar a rebatir o discutir con argumentos fácticos o jurídicos las explicaciones efectuadas.»

IV

Mediante escrito, de fecha 30 de noviembre de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero de 2018 y 7 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de febrero de 2022, y las en ellas citadas.

1. Mediante una autodenominada «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida no inscrita», relativa a una finca que según el Registro de la Propiedad «tiene una superficie de 80 m², está sita en calle (...), y con la referencia catastral 0982602YJ3008B0001IS», se solicita inscribir que en realidad la citada finca está formada por dos viviendas, una situada en el número (...) de esa calle, con la citada referencia catastral, y otra en dicha calle, número (...), con la referencia catastral 0982602YJ3008D0001JU, con una superficie total entre ambas de 201 metros cuadrados.

La registradora, como ya advirtió al expedir la certificación para el inicio de la tramitación del acta notarial, suspende finalmente la inscripción solicitada diciendo que «no es posible la rectificación de la cabida solicitada, en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca, y no como procedimiento para inmatricular una finca no inscrita».

El notario autorizante del acta recurre alegando que «no hay inmatriculación de finca, sino que dicha finca original se ha ido transmitiendo por mitades independientes» y que «lo que se pretende es mantener la inscripción por mitades indivisas de la finca ya inmatriculada, pero con la descripción correcta».

Alega asimismo que «no ha habido durante el procedimiento oposición, ni siquiera intervención alguna de los colindantes o interesados en sentido contrario a la pretensión» y que las dudas de la registradora «no pueden estar basadas sin más en la diferencia de superficie».

2. Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual, citando aquí lo razonado en la Resolución de este Centro Directivo de 15 de febrero de 2022 «tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad. Así lo recordó la Resolución de 7 de noviembre de 2019 al señalar que «el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad (...) Ahora, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio. En efecto, en la nueva regulación del Título VI de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015 ha desaparecido toda referencia al acta de notoriedad, (ni para inmatricular, ni para acreditar mayor cabida, ni para reanudar tracto) (...) Y el hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo de instrumento público notarial que está definido en el artículo 209 del Reglamento Notarial y subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que decida motivadamente la calificación registral»».

Por tanto, queda aclarado que nos encontramos ante un expediente de dominio para acreditar la verdadera ubicación, delimitación y mayor superficie de una finca inmatriculada, y no ante un acta de notoriedad.

3. En el caso que ahora nos ocupa, la finca registral consta descrita como «casa sita en calle (...), número (...), con una superficie de 80 metros cuadrados» y en su folio real consta que su referencia catastral es la 0982602YJ3008B0001IS, la cual, según la Sede Electrónica del Catastro, y la documentación que obra en el expediente, corresponde a un inmueble catastral ubicado en «CL (...)», y con una superficie catastral gráfica de 122 metros cuadrados.

Y ahora se pretende inscribir que su ubicación, georreferenciación y superficie no sólo habría de aumentar de los 80 metros cuadrados inscritos hasta los 122 metros cuadrados del citado inmueble catastral, sino incluir también la ubicación y superficie del inmueble catastral colindante por el este, que tiene otra referencia catastral, en concreto la 0982603YJ3008D0001JU, y una superficie gráfica de 79 metros cuadrados, con lo cual, la suma de superficies ascendería a 201 metros cuadrados, lo cual supone multiplicar por 2,51 la que consta inscrita.

El propio artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Por tales motivos, la registradora, cuando expidió la certificación para la tramitación del expediente de dominio del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, mal denominado finalmente por el notario autorizante y ahora recurrente como «acta de notoriedad para inmatriculación de exceso de cabida», ya incluyó la advertencia de que la doctrina de este Centro Directivo define el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo

referido a la descripción de la finca, de modo que la superficie que ahora se quiere constatar es la que debió figurar desde el primer momento por ser la realmente contenida dentro de los linderos originariamente registrados. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida estaría encubriendo el propósito de modificar la realidad física de la finca inscrita, mediante la adición de superficie colindante y, por tanto, extraña a la finca inscrita, para lo cual sería necesario la previa inmatriculación de la finca no inscrita y su posterior agrupación o agregación a la finca inscrita.

Y que, por ello, advirtió expresamente en su certificación que «no es posible la rectificación de la cabida solicitada, en base al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, ya que el procedimiento establecido en el citado artículo es para completar la descripción literaria de una finca, y no como procedimiento para inmatricular una finca no inscrita, procedimiento ya previsto en los artículos 203, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria».

4. En cuanto al momento en el que deben ponerse de manifiesto las dudas del registrador, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que «el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016)». Por tanto, la actuación de la registradora fue plenamente correcta.

Y también se ha reiterado por este Centro Directivo que «en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018)». Sin embargo, (como se dijo en la Resolución reseñada) «ello no sucede en el caso que nos ocupa. Por todo ello, en el caso de este recurso, las dudas manifestadas en la certificación inicial y fundamentadas en la calificación justifican la negativa a practicar la inscripción, al no haber quedado desvirtuadas por lo actuado en la tramitación del expediente de rectificación de superficie».

En efecto, el notario autorizante y ahora recurrente incluye en el expediente una diligencia, recogida en extenso anteriormente, en la que manifiesta las razones por las que debe entenderse que estamos ante una rectificación de descripción y no ante una inmatriculación de una nueva porción de terreno. El notario manifiesta, en resumen, que «(...) los requirentes son familia lejana y cada mitad de dicha finca se ha ido transmitiendo independientemente de la otra desde que ellos tienen noticia, siendo las inscripciones de los requirentes la 7.^a y 8.^a, es decir, cada mitad hace tiempo que se ha ido transmitiendo e inscribiendo por separado. Saben que originariamente la casa era de un antepasado común, y que en algún momento la casa se dividió para dos herederos, que a su vez fueron transmitiendo a los suyos. Es decir, sí que fue una única casa originariamente, con su huerto y posteriormente se completó la edificación de todo y se dividió materialmente en dos. Por ello, no hay inmatriculación de finca, sino que dicha finca original se ha ido transmitiendo por mitades independientes, y precisamente para acabar con esta situación es por lo que los requirentes han ido al Ayuntamiento a solicitar la parcelación de las dos fincas, lo cual sólo pueden obtener si previamente consta la superficie correcta de la misma (...)».

Con esta concreta manifestación que realiza el notario, deben entenderse disipadas las iniciales razonables dudas de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 14 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.