

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5017 *Resolución de 4 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torredembarra, por la que se deniega la inscripción de dos actas de notoriedad acreditativas de sendos excesos de cabida.*

En el recurso interpuesto por don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Gascó, por la que se deniega la inscripción de dos actas de notoriedad acreditativas de sendos excesos de cabida.

Hechos

I

Con fecha 9 de mayo de 2012, se solicita por don J. C. B. informe al registrador de Torredembarra, sobre la forma de inscribir sendos excesos de cabida, sobre dos fincas registrales del término municipal de Salomó. El día 15 de mayo de 2012, el registrador de la Propiedad de Torredembarra, don Víctor José Prado Garcó, emite el informe solicitado, del que resulta que la inscripción de los excesos de cabida plantea dudas, derivadas de los orígenes de las fincas, en los que ha habido agrupaciones, segregaciones y rectificaciones de cabida, así como de la falta de coincidencia de las descripciones de las fincas, con las bases gráficas registrales, y siendo preciso disipar dichas dudas, en el indicado informe se proponen varias vías para ello, diciéndose lo siguiente: «III. 1.–Sería necesario acudir a uno de los mecanismos inmatriculadores de la legislación hipotecaria sin que sean suficientes otros medios previstos reglamentariamente para meras rectificaciones de superficie, como la simple certificación catastral. 1.–Ante la autoridad judicial: Expediente de Dominio, art. 201 LH y 272 y ss RtoH o 2.–Ante cualquier Notario: Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del art. 205 LH y 298 RtoH o 3.–Ante Notario competente por razón del territorio: Acta de Notoriedad, art. 53,10 Ley 13/1996 de 30 de diciembre, junto al art. 203 de la LH, con certificación catastral e informe de técnico competente (alzamiento topográfico) y citación e intervención de los colindantes que figuran en el Registro o de los actuales, constanding acreditado el tracto sucesivo a éstos últimos y no únicamente una simple notificación por correo certificado. Confirmada esta postura por Resoluciones de la DGRN 29/04/2006; 3/10/2007; 16/4/2008; 17/3/2009; 5/5; 13/7 y 17/10 de 2011. Con anterioridad RR 2/6/1998; 19/11/1998; 31/5/1999; 3/11/1999; 2/2/2000; 8/4/2000 y 17/6/2002 confirmaron el criterio denegatorio del Registrador en el supuesto en que se trataba de acreditar el exceso mediante certificación catastral, que no contiene linderos y en la que la extensión superficial es muy superior a la que se pretende inscribir. Declaró la DG que es doctrina suya reiterada la de que en la inscripción de los excesos de cabida por los procedimientos del art. 298 RH 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 es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente; en este sentido el registrador debe extremar la prudencia (sobre todo cuando hay procedimientos legales de más garantías) para evitar la existencia de dobles inmatriculaciones...». Mediante actas de notoriedad autorizadas por el notario de Torredembarra, don Ricardo Cabanas Trejo, el día 28 de septiembre de 2012, con los números de protocolo 1.742 y 1.743, se declararon

acreditados los excesos de cabida de dos fincas registrales, las número 603 y 607, del término Municipal de Salomó.

II

Presentadas en el Registro de la Propiedad de Torredembarra las referidas actas de notoriedad, para la inscripción de los excesos de cabida, fueron objeto de calificación negativa, del siguiente tenor literal: «Registro de Torredembarra Documento: Actas de protocolización de expedientes para registro de un exceso de cabida. Notario autorizante: Don Ricardo Cabanas Trejo, el día 28 de septiembre de 2.012, núm. 1742 y 1743 de protocolo. Fecha de presentación: 28 de noviembre de 2.012. Asiento de presentación: 229 y 230 del Diario 63. Fincas (datos registrales): 603 y 607 del término de Salomó. Interesados: M. J. B. B. En primer lugar, el plazo de Calificación de los documentos se suspendería conforme a los arts. 254 y 255 LH, por estar pendiente de liquidación del impuesto correspondiente (Ley y Rto TPAJD). En segundo lugar, no obstante aquella suspensión, por ser una situación excepcional derivada de un Informe Vinculante previo, se entra en la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, en la que se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos.—Las dos actas de Notoriedad presentadas para la constatación de sendos excesos de cabida en las fincas registrales 603 y 607 se han de calificar conjuntamente pues se encuentran junto con otras fincas (348; 359; 705 y 706) en una misma porción del territorio en el término de Salomó, partida conocida como «Manso Boronat o Mas Boronat» delimitada por lindes fijos (camino) en su línea exterior y adolecen de los siguientes defectos: I.—Existen dudas fundadas en la identidad de las fincas, ya que de practicarse los excesos de cabida en los términos solicitados existiría una doble inmatriculación de una superficie que ya consta inscrita en el Registro repartida entre las otras fincas registrales señaladas. II.—La intervención de los colindantes, en particular de los titulares de la finca 706, 348 y los de la 359 -en la que además falta tracto sucesivo respecto de uno de los copropietarios, ya que no comparece-, no puede limitarse a comparecer al acta para declarar que las fincas 603 y 607 tienen la superficie señalada por el Catastro o por el topográfico, sino que su intervención ha de pasar necesariamente por un verdadero consentimiento formalizado en Escritura Pública, que sería complementaria de las Actas de Notoriedad, en la que rectifiquen de igual modo sus superficies inscritas, bien: - Porque dicha rectificación tenga su causa en haberse efectuado una segregación (con los requisitos legales, licencia o declaración de innecesariedad), negocio traslativo y consiguiente agrupación o - Porque los linderos descritos nunca contuvieron los metros cuadrados señalados y se reduzca su superficie en la medida en que se permita la constatación de los dos excesos de cabida de las fincas 603 y 607. 1.º—Con carácter previo, en fecha 15 de mayo de 2012 se efectuó informe vinculante para la constatación de unos excesos de cabida sobre las fincas registrales 603 y 607, únicas sobre las que se solicitó la extensión del citado informe, cuyo extracto es el siguiente: A.—Se señalaba, por el Registrador que suscribe, que existían dudas fundadas en la identidad de la finca, motivadas: Por el historial registral de las fincas en cuestión, al proceder la descripción y superficie actual de distintas segregaciones, agrupaciones, excesos y reducciones de cabida. Porque de solicitarse por los interesados o presentarse un documento a inscripción, existiría una Base Gráfica Provisional o no validada por razón de superficie (cuya propuesta se acompañaba, en la que aparecería que la finca registral 603 describiría un recinto con una diferencia superficial de 310,35% y la finca registral 607 un recinto con una diferencia superficial de 149,83%) y en la que existiendo como uno de los metadatos contrastados: un solo linde fijo; los tres lindes personales restantes al no ser fijos o conocidos describirían una georreferenciación de un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificada por el Registrador con la superficie descrita e inscrita en el asiento respectivo. Por el estado de coordinación divergente con catastro (cuya propuesta también se acompañó) que haría que la referencia catastral, y por tanto el certificado descriptivo y gráfico que se aportarla en su día, tuviera el carácter de dudoso. Se indicaba que pareciera que catastro no había tenido en cuenta la segregación de la

finca 603, para formar la finca 671 y la posterior agrupación de ésta. Siendo la superficie muy superior al 10%: La superficie de las parcelas catastrales excede en un 279,62 % con relación a finca registral 603 y en un 156,04% respecto de la registral 607. B.—Se definía el exceso de cabida como la rectificación o modificación de la cabida ya inscrita que tiene lugar cuando sobre determinada finca se pretende la inscripción de una cabida superficial inferior o superior a la que consta en el Registro de la Propiedad y que era la que se debió inscribir por ser la que realmente se comprende en los linderos descritos. Así, en el primer caso, podemos hablar de una disminución de cabida, que carece de la atención del legislador y de exceso de cabida, en el segundo, plenamente regulada. En cuanto a su naturaleza, se decía que la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una 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 es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente y posteriormente se indicaba que no existieran dudas de identidad de la finca. 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 englobarla 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 como veremos que señala la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (RRDGRN de 3 de Noviembre de 1999 y de 29 de Abril de 2006). C.—En cuanto a los mecanismos para la constancia registral de los excesos de cabida indicados, se señaló que debía acudir a un mecanismo inmatriculador y no a una mera constatación o rectificación de cabida, sin que sean suficientes la simple certificación catastral. Se aludía a continuación a los siguientes medios: 1.—Ante la autoridad judicial: Expediente de Dominio, art. 201 LH y 272 y ss RtoH o 2.—Ante cualquier Notario: Inmatriculación por Título Público de adquisición complementado en su caso por acta de notoriedad del art.205 LH y 298 RtoH o 3.—Ante Notario competente por razón del territorio: Acta de Notoriedad del art.53.10 Ley 13/1996 de 30 de diciembre junto al art. 203 de la LH, con certificación catastral e informe de técnico competente (alzamiento topográfico) y citación e intervención de los colindantes que figuran en el Registro o de los actuales, constandingo acreditado el tracto sucesivo a éstos últimos y no únicamente una simple notificación por correo certificado. Siempre supeditados todos estos mecanismos a que finalmente desaparecieran esas dudas fundadas en la identidad de la finca, confirmando esta postura la doctrina reiterada de la DGRN. 2.º Se presentan ahora unas actas de notoriedad en que los colindantes se limitan a intervenir para declarar que la superficie de las registrales 603 y 607 es la que se señala en la certificación catastral en un caso y en el informe topográfico o en su defecto en la certificación catastral en otro, es decir que se limitan a declarar que efectivamente dichas fincas han de tener esa mayor superficie. Pero lo cierto es que la citación e intervención de los colindantes que se proponía en el informe, a la vista de las dudas fundadas en la identidad de la finca que allí se alegaban, no puede quedarse en un mero asentimiento. La superficie de las parcelas catastrales del perímetro objeto de estudio, delimitado por un linde fijo (camino) asciende a unos 63081 metros cuadrados (sin comprender dos pequeñas parcelas sin identificar) y que la superficie inscrita de las fincas registrales 603; 607; 348; 359; 705 y 706 que se corresponderían con aquellas parcelas es de 63147 metros cuadrados. Es decir los metros cuadrados son los que son en dicho perímetro, por lo que para proceder al aumento de cabida es preciso una disminución en la cabida de las fincas colindantes, consintiendo éstos en tal modificación. La superficie es por tanto muy similar, pero está distribuida de forma distinta: Finca registral: 607; Superficie Registro: 6848 m²; Referencia catastral: 43137A004000160000IH; Superficie Catastro: 12413 m². Finca registral: 603; Superficie Registro: 1011 m²; Referencia catastral: 43137A004000200000IW; Superficie Catastro: 3838 m². Finca registral: 348; Superficie Registro: 18252 m²; Referencia catastral: 43137A004000150000IU; Superficie Catastro:

12035 m². Finca registral: 359; Superficie Registro: 16326 m²; Referencia catastral: 43137A004000130000IS; Superficie Catastro: 14488 m². Finca registral: 705; Superficie Registro: 17910 m²; Referencia catastral: 43137A004000170000IW; Superficie Catastro: 18084 m². Finca registral: 706; Superficie Registro: 2800 m²; Referencia catastral: 43137A004000190000IB; Superficie Catastro: 2223 m²; Total superficie Registro: 63.147 m²; Total superficie Catastro: 63081 m². A excepción de la registral 705 en la que no sería necesario ninguna operación jurídica –ya que su superficie cuadra dentro del 10% de margen de tolerancia para su identificación gráfica– para que puedan practicarse los excesos de las fincas 603 y 607 sin que haya peligro de doble inmatriculación de una superficie ya inscrita, es necesario la intervención de los colindantes, titulares de las fincas 348, 359 y 706, no como mera comparecencia sino prestando su consentimiento formalizado en Escritura Pública, complementaria de las Actas de Notoriedad de exceso de cabida, en la que rectifiquen de igual modo sus superficies inscritas, disminuyendo sus cabidas inscritas, en los términos señalados al principio del Acuerdo de Calificación, bien por haberse realizado un negocio jurídico causalizado entre todos ellos, bien por ser verdaderamente una rectificación de cabida inscrita, la que realmente debió figurar en su día por no haberse alterado los lindes existentes. Fundamentos de Derecho I.–El Principio de calificación registral del art. 18 y 19 LH y 99 y ss RtoH cuyo tenor dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. II.–En relación a la falta de tracto sucesivo, al no comparecer al acta de notoriedad uno de los copropietarios de la registral 359, aducimos el art. 20 LH. Falta tracto y no puede practicarse el exceso de cabida sin la comparecencia e intervención de los todos los propietarios colindantes registrales actuales prestando su consentimiento a la modificación. La conexión entre el propio art. 20 LH y el art.24 CE, proclamada también entre otras por las RDGRN 12/5/1993, 25/2/1994 y 28/12/1995. III.–En atención a las dudas de identidad de la finca, el art. 298,4 RtoH puesto en relación al art.53,10 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre de medidas fiscales, administrativas y del orden social tramitada el acta conforme al art. 203 LH y concordantes del RtoH. Apoyado este criterio por las RDGRN 29/4/2006; 3/10/2007; 16/4/2008; 17/3/2009; 5/5; 13/7 y 17/10 de 2011, y con anterioridad 23/10/1965; 8/5/1978; 7/1/1994; 2/6/1998; 19 /11/1998; 25/1/1999; 31/5/1999; 3/11/99; 2/2/2000; 8/4/2000 y 17/6/2002. IV.–En atención a la cuestión de la doble inmatriculación de superficie ya inscrita en otras fincas registrales, podemos decir que constituye un estado patológico o irregular que se produce cuando una finca o parte de ella ingresa dos veces en el Registro bajo números distintos y en distintos folios. Si admitiéramos los excesos de cabida en la forma planteada en las actas de notoriedad, ciertamente nos encontraríamos con que la superficie está inscrita doblemente en fincas registrales que pertenecen a distintos titulares. La causa de que se pueda producir tal irregularidad radica, en la falta de un buen Catastro coordinado con el Registro que permita identificar las fincas perfectamente. Mediante el sistema de Bases Gráficas Registrales se trata de reducir al máximo o evitar esta situación patológica descrita en el art. 313 RtoH que quedará como un fenómeno residual, reducido a inscripciones antiguas, con descripciones literarias no georreferenciadas, pero ya no podrán producirse nuevas dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad. V.–En relación al sistema causalista en nuestro ordenamiento jurídico (art.1261 y 1274 y ss Cc), la expresión de la causa es fundamental a efectos de obtener la inscripción en el Registro en el caso que no se tratara de una mera rectificación de cabida inscrita, puesto que: –El concepto de título inscribible es equivalente al de contrato traslativo; contrato que, por virtud del principio de especialidad debe quedar perfectamente delimitado en todos sus caracteres; de los que indudablemente forma parte la causa. - Además, la calificación registral tiene como elemento esencial la validez de los actos dispositivos, y uno de los motivos que afectan a esa validez es la presencia, veracidad y licitud de la causa.– Finalmente, se hace notar que los efectos del sistema hipotecario, y, en particular, la protección de terceros a través

de la fe pública, tienen estrecha relación con la causa onerosa o gratuita del negocio, lo que implica la necesidad de expresar aquella en todo caso. - Como consecuencia de todo ello, si la causa no se expresa en el título, o lo hace de una manera imperfecta, el Registrador debe denegar la inscripción. VI.—El TRLCI 5/3/2004, modificado por la Ley de Economía sostenible 2/2011 de 4 marzo: el art.3 TRLCI que señala la obligación de aportar la certificación catastral con carácter general; el art 45 TRLCI que ya señalaba «la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca: a.—Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b.—Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10% y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador.» En relación al procedimiento de subsanación de discrepancias que puede iniciar la autoridad competente o el Notario, según el actual artículo 18 del que destacamos: «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 relación a la regulación hipotecaria, al texto refundido de catastro inmobiliario y al art. 9,1 in fine de la LH y a la RDGRN 2/3/2000 podemos señalar que siendo obligatoria la certificación catastral descriptiva y gráfica: 1.—El Registrador ha de calificar la identidad entre la descripción catastral que se da a la finca en el título presentado y la descripción de la finca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad. 2.—Esa calificación ha de ser de naturaleza gráfica ya que los términos alfanuméricos empleados aparecen siempre referidos en catastro a una realidad objetiva georreferenciada. 3.—La calificación exige determinar si la identificación gráfica de la finca es coherente con la descripción literaria que de la misma se hace en folio o si, por el contrario, existe alguna contradicción que impide al Registrador afirmar dicha identidad, como ocurre en las Bases Gráficas Provisionales o no validadas. 4.—La coordinación con catastro no será posible en aquellos casos en los que la Base Gráfica Registral tenga carácter provisional, puesto que en tales supuestos el contraste será imposible. 5.—En consecuencia el Registrador está obligado a motivar su decisión y sólo puede llevar a cabo dicha obligación de motivar emitiendo Base Gráfica Registral provisional, de la que se ha de dar traslado al interesado para evitar indefensión acudiendo a la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos, la Ley General Tributaria, en su art.34 y la Ley de Régimen Jurídico de administraciones Públicas y procedimiento administrativo común. En el caso concreto que nos ocupa para poder comparar estas descripciones físicas: realidad catastral y registral (art. 3 y 45 TRCI) es necesario operar en el mismo plano y éste, nos guste o no, es un plano georreferenciado, de ahí que la descripción literaria de los folios del Registro de la propiedad deba traducirse a una descripción georreferenciada con coordenadas UTM sobre la porción de territorio concreta (una especie de mínimo común denominador que permita la comparación entre todas) y así en el ámbito de las funciones que competen al Registrador en el ejercicio de sus competencias, no se acredita el exceso de cabida por la dudas de identidad de las fincas afectadas. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto mencionado. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles. Es nota de calificación (...) Se firma la siguiente en Torredembarra, a 28 de Noviembre de 2012. Víctor J. Prado Gascó (firma ilegible) Registrador de Torredembarra».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ricardo Cabanas Trejo, notario de Torredembarra, interpone recurso en virtud de escrito, de fecha 9 de enero de 2013, en el que hace constar «respecto de las actas de notoriedad para registro de excesos de cabida protocolizadas el día 28 de septiembre de 2012, con los números 1.742 y 1.743 de mi protocolo, basándome, para ello, en los siguientes, hechos 1.º Que en la fecha indicada protocolicé los expedientes de acta de notoriedad para registro de exceso de cabida de los que adjunto copia firmada electrónicamente al objeto de este recurso. 2.º Que dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad competente. 3.º Que ha sido objeto de calificación negativa en fecha 28 de noviembre de 2012, aunque notificada por fax en fecha 8 de enero de 2013, la cual se adjunta. 4.º Que no estando de acuerdo con dicha calificación interpongo recurso gubernativo sobre la base de los siguientes fundamentos de Derecho 1.–Recurso conjunto contra una calificación también conjunta. El presente recurso se interpone contra la calificación negativa de las dos actas de notoriedad, toda vez que la decisión del Registrador también ha sido conjunta para ambas, con el argumento de que se encuentran, junto con otras fincas, en una misma porción del territorio, actitud comprensible ya que el Registrador pretende la regularización en el Registro de todas las fincas que integran esa unidad. Con independencia de que se rechace esta pretensión del Registrador en su totalidad, aunque aceptáramos las razones que vierte sobre el riesgo de una doble inmatriculación, la situación de la finca número 603 en relación con sus colindantes es muy distinta a la de la otra finca, y el rechazo de la inscripción de su exceso de cabida por aquel motivo nos parece desmesurado. Por eso el presente recurso, aunque referido a una calificación conjunta, mantendrá cuando proceda la debida separación argumental que haga posible una resolución separada para cada finca. 2.–El informe vinculante previo. Es importante tener en cuenta que la inscripción rechazada arranca de un informe vinculante previo emitido por el mismo Registrador en fecha 15 de mayo de 2012, del cual se acompaña una copia, suministrada por el interesado, a los efectos de este recurso. Debe plantearse por separado la situación de cada una de las fincas en dicho informe: Finca registral número 603 (acta número 1.742): Del historial registral de la finca que se recoge en dicho informe no resulta que se haya inscrito con anterioridad otro exceso o que se trate de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie. Sólo indica que constituye el resto de finca matriz por haberse practicado en el pasado una segregación de 840 metros, que en opinión personal del Registrador no ha sido tenida en cuenta por el catastro, lo que redundará en una menor superficie catastral, extremo contradicho por el informe topográfico que se incorpora al expediente, pues la superficie real todavía es superior a la que aparece en el Catastro. En todo caso la procedencia de una segregación puede ser un problema para inscribir un exceso de cabida en la segregada, pero no en la finca matriz de la que se escinde. No obstante en la calificación recurrida, y sin mayor precisión para esta finca, se habla de una duda motivada «por el historial registral de las fincas en cuestión, al proceder la descripción y superficie actual de distintas segregaciones, agrupaciones, excesos y reducciones de cabida». Para obtener la base gráfica registral de esta finca, es decir, la proyección sobre imágenes del territorio de la identificación literaria de la finca que consta en el folio registral correspondiente, el Registrador toma la decisión registral de inscribir la base gráfica correspondiente sobre la base de las siguientes razones, que se transcriben en castellano: «1.–Hay determinados límites fijos (no identificados por el nombre de la persona de su titular) descritos en el Registro de la Propiedad que aparecen igualmente identificados en esta Base Gráfica registral. 2.–Hay enlace de correspondencia geográfica entre los límites personales de esta finca y alguna de sus limítrofes. De manera que constando inscrito que “A”, titular de esta finca, limita al norte con “B” e igualmente consta inscrito que “B” limita al Sur con “A”, propietario de la finca de este número, el enlace de colindancias que se produzca refuerza la tesis de que la localización geográfica manifestada es correcta». Por tanto, como se desprende del apartado 2 transcrito, el Registrador algún tipo de enlace ha detectado entre esta finca y alguna colindante, según resultaría de la

identificación literaria de esta última en su propio folio registral, aunque no indica de qué finca se trata, enlace que le ha permitido esa validación provisional. No obstante en la calificación recurrida, y sin mayor precisión para esta finca, se habla de una duda motivada porque «los tres lindes personales restantes al no ser fijos o conocidos describirían una georreferenciación de un espacio cuyos contornos o delimitaciones no podía ser plenamente identificada por el Registrador con la superficie descrita e inscrita en el asiento respectivo». El escenario de configuración de la finca 603 se basa en los vectores que suministra el catastro, pero el Registrador finalmente rechaza la validación definitiva de su base gráfica, exclusivamente porque la superficie que consta inscrita en el Registro es sustancialmente diferente al área de la base gráfica registral de la finca correspondiente, finca que sólo puede ser la número 603, pues nada dice en este punto de la superficie de las fincas colindantes. Finca registral número 607. Del historial registral de la finca no resulta operación de modificación jurídica alguna. No obstante en la calificación recurrida, y sin mayor precisión para esta finca, se habla de una duda motivada «por el historial registral de las fincas en cuestión, al proceder la descripción y superficie actual de distintas segregaciones, agrupaciones, excesos y reducciones de cabida». Para obtener la base gráfica registral de esta finca, el Registrador toma la decisión registral de inscribir la base gráfica correspondiente sobre la base de la siguiente razón: «1.–Hay determinados límites fijos (no identificados por el nombre de la persona de su titular) descritos en el Registro de la Propiedad que aparecen igualmente identificados en esta Base Gráfica registral». El escenario de configuración de la finca 607 se basa en los vectores que suministra el catastro, pero finalmente rechaza la validación definitiva de su base gráfica, exclusivamente porque la superficie que consta inscrita en el Registro es sustancialmente diferente al área de la base gráfica registral de la finca correspondiente, finca que sólo puede ser la número 607, pues nada dice en este punto de la superficie de las fincas colindantes. 3.–Acta de notoriedad para la inscripción del exceso de cabida. En su informe vinculante el Registrador llega a la conclusión de que la constancia del exceso de cabida no puede hacerse mediante una mera constatación o rectificación de cabida, sino que debe acudir a un mecanismo inmatriculador. En concreto se refiere en tercer lugar al siguiente procedimiento: «3. Ante Notario competente por razón del territorio: Acta de Notoriedad, art. 53.10 Ley 13/1996 de 30 de diciembre junto al art. 203 de la LH, con certificación catastral o informe de técnico competente (alzamiento topográfico) y citación e intervención de los colindantes que figuran en el Registro o de los actuales, constando acreditado el tracto sucesivo a estos últimos y no únicamente una simple notificación por correo certificado». Vale la pena destacar que en su informe previo vinculante, después de indicar los tres medios que considera podían utilizarse para inmatricular, el Registrador simplemente resume la consolidada doctrina de la DGRN sobre la necesidad de emplear en ciertos casos los procedimientos legales de más garantías, precisamente los tres que ha indicado, en lugar de la mera constatación o rectificación de cabida, pero no aparece la advertencia, que ahora sí recoge en su calificación, aunque con referencia a dicho informe, de que estarán «siempre supeditados todos estos mecanismos a que finalmente desaparecieran esas dudas fundadas en la identidad de la finca, confirmando esta postura la doctrina reiterada de la DGRN». Las dudas han surgido, pero no fueron las indicadas en su día en el informe. Sobre la base de la sugerencia hecha por el Registrador, la interesada insta las dos actas de notoriedad objeto del presente recurso, cuyas singularidades se pasan a destacar: Acta número 1.742 (finca 603): Como la cabida real también está por encima de la superficie que figura en el catastro, se busca la generación de un documento que simultáneamente sirva para rectificar la superficie en este último, mediante la incorporación de un informe topográfico y el consentimiento de los colindantes afectados por la rectificación (art. 18.2.c TRLCI). No obstante, y para el caso de que el interesado presentara el documento en el registro antes que en el Catastro, se solicitaba la inscripción del exceso de cabida según la superficie catastral. Respecto de los colindantes, comparece la colindante titular de las fincas 705 y 706, quien acredita su condición a efectos de tracto en términos que no han sido cuestionados por el Registrador en su

calificación, procediéndose sobre esta base también a la actualización de los linderos. Junto con los testigos, la colindante declara que le consta, por ser notorio en el municipio, que la interesada es tenida como propietaria de la finca con la descripción, linderos y superficie que se han indicado en el acta. El otro colindante es el propio Ayuntamiento, y como se trata de un lindero fijo, se le notifica por correo certificado con acuse de recibo, extremo que no ha sido cuestionado por el Registrador en su calificación. Acta número 1.743 (finca 607): Respecto de los colindantes, comparecen los colindantes titulares de las fincas 705, 348 y 359, quienes acreditan su condición a efectos de tracto en términos que no han sido cuestionados por el Registrador en su calificación, procediéndose sobre esta base a la actualización de los linderos. Junto con los testigos, los colindantes declaran que les consta, por ser notorio en el municipio, que la interesada es tenida como propietaria de la finca con la descripción, linderos y superficie que se han indicado en el acta. El otro colindante es el propio Ayuntamiento, y como se trata de un lindero fijo, se le notifica por correo certificado con acuse de recibo, extremo que no ha sido cuestionado por el Registrador en su calificación. 4.—La existencia de dudas fundadas en la identidad de las fincas. Como se ha dicho, las dudas sobre la identidad finalmente han impedido la inscripción del exceso de cabida solicitado, respecto de ambas fincas pero no son las mismas dudas que llevaron al Registrador a sugerir en su previo informe vinculante el empleo, entre otros posibles, del procedimiento que finalmente se ha utilizado. En dicho informe el problema está en la superficie de las propias fincas afectadas, pero en la calificación el obstáculo resulta de la superficie de las fincas colindantes, pues el Registrador llega a la conclusión de que el exceso en estas fincas, debería corresponderse con el necesario defecto de cabida en tres de las fincas colindantes, para evitar una doble inmatriculación, que ahora -no antes- da por segura. Con ocasión de inscribir las actas el Registrador ha procedido a una comprobación de todas las fincas que integran el perímetro, sobre la base de la comparación de la superficie de las fincas según el Registro y según el Catastro. Al respecto se debe destacar: + No consta que las fincas colindantes dispongan de bases gráficas validadas, ni que los interesados hayan pedido su validación con anterioridad, aunque sea provisional, a pesar de lo cual en su calificación el Registrador ya vincula una determinada finca registral, con una determinada y única finca catastral. En este sentido, que una finca catastral sea colindante con la finca objeto del acta de notoriedad, no impide que la finca registral vecina también incluya otra finca catastral que explique esa menor cabida en relación con la del Registro. En ausencia de esa validación se opera sobre simples hipótesis no suficientemente contrastadas. + El Registrador parte de la imperiosa necesidad de ajustar ahora las superficies del Registro con las del Catastro, pero en todo el perímetro y para todas las fincas integrantes, también las que no son objeto de las actas de notoriedad. El Registrador ni se plantea que las superficies catastrales de las otras fincas tampoco sean exactas, en términos que permitan explicar esa diferencia con la superficie registral, a pesar de que el mismo Registrador admite en su informe previo vinculante la existencia de graves inexactitudes en el Catastro, en concreto por no haber tenido en cuenta una previa segregación. De todos modos, y como se pone de manifiesto con el informe topográfico de la finca 603, esos errores en la superficie catastral pueden existir. + Con ocasión del previo informe vinculante el registrador ya estuvo en condiciones de haber realizado esa comprobación para todo el perímetro afectado, he indicado entonces que para inscribir el exceso de cabida sería necesario que los demás vecinos inscribieran simultáneamente el correspondiente defecto de cabida. De haber conocido esta exigencia, que va a resultar de muy difícil cumplimiento en la práctica, la interesada quizá se hubiera ahorrado los cuantiosos gastos provocados por la tramitación de unas actas, que a la postre le pueden resultar por completo inútiles. + La inscripción de un exceso de cabida se solicita individualmente para una finca, y sobre la base de una notoriedad declarada sólo para ella. Si otras fincas colindantes también están mal descritas, aunque por la razón inversa de figurar en el Registro con metros cuadrados de más, el problema estará en la descripción de las mismas, que habrá de ser objeto —en su caso— del correspondiente procedimiento de rectificación, pero ahora sólo se trata de constatar respecto de la finca

objeto del acta que sus datos registrales son erróneos. En otras palabras, y por emplear las del informe previo vinculante del Registrador, con la rectificación de la finca no se altera la realidad física exterior acotada con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. + El Registrador pretende que todos los afectados regularicen la descripción de sus fincas, aunque los colindantes ninguna voluntad hayan manifestado al respecto, y que lo hagan sobre la base de unos concretos datos catastrales, a pesar de que estos datos podrían ser los incorrectos, como resulta para una de la fincas afectadas del informe topográfico. En este caso lo procedente será que los colindantes acudan al procedimiento del artículo 18.2.c TRLCI, pero es algo que harán, si así lo consideran oportuno, pues ahora tampoco se les puede imponer, como tampoco se les debe forzar a la rectificación registral. En todo caso, con ocasión de inscribir el exceso de cabida solicitado para otras fincas, el Registrador siempre puede comunicar el hecho a la Dirección General de Catastro. + Por último, y sobre la base de que la notoriedad se declara individualmente para ambas fincas por separado, la situación de cada una es muy distinta, aunque el Registrador en la calificación someta a las dos a su pretensión regularizadora de la superficie de todo el perímetro. En particular, las diferencias de superficie entre Registro y Catastro de las dos fincas colindantes con la 603, es decir, las fincas 705 y 706, son compatibles con los márgenes de tolerancia admitidos en esta materia. Así lo reconoce el Registrador para la finca 705 -única, por cierto, que colinda con las dos afectadas- por no superar el 10%, pero la diferencia de superficie con la finca 706 apenas supera el 20%, límite de la quinta parte que también la DGRN considera admisible en estos casos (Resolución de 21 de noviembre de 2012, sobre la base del art. 298.3.I RH). 5.-El consentimiento de los colindantes exigido por el Registrador. A la vista de todo lo anterior, el Registrador pretende que todos los colindantes regularicen ahora la superficie de sus fincas, bien porque se pongan de manifiesto ciertas operaciones de segregación/agrupación y los consiguientes negocios traslativos, bien mediante la rectificación de todas las superficies erróneas. Cumplir con este requisito es algo que resultará bastante difícil, no por ánimo de ocultación de negocios precedentes, sino, en el mejor de los casos, porque los colindantes se verán en la obligación de hacer frente a unos nada desdeñables gastos para obtener una inscripción con la que no contaban, pero, en el caso peor, porque muy razonablemente antes de santificar en el Registro y en el Catastro una determinada superficie, quizá quieran cerciorarse de su exactitud mediante el correspondiente informe topográfico, incrementando con ello la partida de gastos. La radicalidad de esta solución ofrecida por el Registrado obliga a salir al paso de una insinuación recogida en su nota calificación cuando afirma lo siguiente: «2.º Se presentan ahora unas actas de notoriedad en que los colindantes se limitan a intervenir para declarar que la superficie de las registrales 603 y 607 es la que se señala en la certificación catastral en un caso y en el informe topográfico o en su defecto en la certificación catastral en otro, es decir que se limitan a declarar que efectivamente dichas fincas han de tener esa mayor superficie. Pero lo cierto es que la citación e intervención de los colindantes que se proponía en el informe, a la vista de las dudas fundadas en la identidad de la finca que allí se alegaban, no puede quedarse en un mero asentimiento [subrayado añadido]». El Registrador parece dar a entender que hemos sido los demás, es decir, la interesada, su letrado, y el propio notario autorizante de las actas, quienes no hemos sabido interpretar la exigencia de intervención de los colindantes que el Registrador ya había propuesto en su informe previo vinculante. En otras palabras, que ya daba a entender en ese informe que sería necesario el consentimiento de los colindantes en escritura pública para la regularización de la superficie de sus propias fincas de acuerdo con la alternativa antes indicada. Basta con leer el informe previo para comprobar que esto no es así. Para nada se habla en el informe de estas novedosas exigencias, ni se plantean dudas sobre la identidad de las fincas objeto del informe por razón de la superficie de las fincas colindantes en términos que hagan temer una doble inmatriculación. La única alusión a la presencia de los colindantes en alguno de los procedimientos inmatriculadores que propone se formula a

propósito del acta de notoriedad, como exigencia de «citación e intervención de los colindantes que figuran en el Registro o de los actuales, constanding acreditado el tracto sucesivo a estos últimos y no únicamente una simple notificación por correo certificado». Con esto no hace más que recoger la doctrina de la DGRN sobre la necesidad de que los colindantes tengan conocimiento del expediente que se tramita mediante su oportuno emplazamiento. Por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2012: «Lo que cuestiona la nota registral es la validez de la notificación efectuada a los colindantes, notificación que constituye un trámite esencial del acta de notoriedad 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 fundos 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. La intervención, y tutela, de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento al expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria, que dispone, para este supuesto, que: 'el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda». En el procedimiento del artículo 203 LH no está previsto un consentimiento de los colindantes como el que ahora exige el Registrador. No solo eso, es que el mero asentimiento a la rectificación pretendida tampoco es necesario en dicho expediente, y aunque concurra, tampoco sería determinante de su resultado, siendo sólo una de las circunstancias a tener en cuenta por el Notario. En palabras de la Resolución de 2 de junio de 2012: «la citación a los colindantes en los excesos de cabida sólo está prevista en procedimientos de acreditación como el expediente de dominio o el acta de notoriedad, porque su consentimiento no es determinante por sí mismo, sino que pueden dar lugar a que en la resolución del procedimiento correspondiente de acreditación, ya sea por el juez en el caso del expediente de dominio o por el notario en el procedimiento de acta de notoriedad o de acta notarial de presencia y notoriedad, se tenga en cuenta dicha circunstancia». En este caso se obtuvo el testimonio expreso de los colindantes a la notoriedad pretendida, como acreditación inequívoca de su citación y emplazamiento, y como circunstancia muy relevante tenida en cuenta para declarar la notoriedad, yendo bastante más lejos de lo que realmente demandaba el Registrador en su informe previo vinculante, pero ni de lejos se pudo columbrar una exigencia de consentimiento como la que ahora formula en su nota de calificación. 6.—Sobre la pretendida falta de tracto. El Registrador hace supuesto de la cuestión cuando alude a una falta de tracto respecto de la finca 359 que es propiedad de varias personas. Así sería, en el caso de haber formalizado alguna de las dos soluciones que ahora propone en su nota de calificación, pues uno sólo de los copropietarios no puede otorgar una escritura que suponga el reconocimiento de un posible negocio traslativo, o provoque un cambio en la descripción registral de la finca común. Nada que ver con la intervención de los colindantes prevista en el informe previo vinculante, o con la finalmente llevada a cabo en el acta para dejar constancia del emplazamiento de los colindantes, y como circunstancia tenida en cuenta para declarar la notoriedad. 7.—Sobre la pretendida falta de expresión de la causa. Otro tanto cabe decir sobre la falta de expresión de la causa de unos negocios que no resultan de los documentos calificados. 8.—El futuro de las actas de notoriedad para el registro de excesos de cabida. Los términos en que se ha planteado esta cuestión hacen urgente y muy necesario un pronunciamiento de la DGRN, pues, de ser confirmada la calificación en los términos formulados por el Registrador, habría de quedar claro a todos los operadores jurídicos que en el futuro, a la hora de tramitar este tipo de procedimientos, será necesario comprobar antes la superficie de todas fincas las colindantes, y cuando existan diferencias superiores al 10% en relación con la superficie catastral de las fincas

colindantes, proceder a una regularización conjunta de todas las fincas afectadas, regularización que entonces habría de hacerse extensiva a las colindantes de las colindantes, y así sucesivamente, pues el problema se plantea en los mismos términos para todas ellas, con idéntico riesgo de doble inmatriculación. Es probable que nos hallemos entonces ante la desaparición en la práctica de estos procedimientos».

IV

El registrador emitió informe el día 22 de enero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199, 203 y 253 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2, 3, 18, 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 51, 298 y 355 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de julio de 1980, 31 de agosto de 1987, 2 de febrero de 2000, 10 de mayo de 2002, 27 de enero de 2004, 13 de octubre de 2008, 1 de septiembre de 2011 y 26 de octubre de 2012.

1. Se debate en este recurso la inscripción de dos excesos de cabida, sobre dos fincas, documentadas en sendas actas de notoriedad, tramitadas conforme al artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, junto al artículo 203 de la Ley Hipotecaria cuando al registrador se le plantean dudas sobre la identidad de las fincas, dado que las mismas, junto con otras, se encuentran incluidas en una porción de terreno concreto, delimitado –en parte– por lindes fijos, concurriendo circunstancias tales, como la constatación de previas rectificaciones de cabida, modificaciones hipotecarias (segregaciones y agrupaciones), y el hecho de que las bases gráficas identifican la porción total de terreno dentro del que no hay cabida para las nuevas superficies a constatar.

Debe señalarse, con carácter previo, que el registrador emitió un informe en el que admitía la posibilidad de constatar los excesos de cabida pretendidos por diferentes medios, entre ellos «ante Notario competente por razón del territorio, mediante acta de Notoriedad, art. 53.10 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, junto al art. 203 de la LH, con certificación catastral e informe de técnico competente (alzamiento topográfico) y citación e intervención de los colindantes que figuran en el Registro o de los actuales, constando acreditado el tracto sucesivo a éstos últimos y no únicamente una simple notificación por correo certificado».

Resumiendo la amplia nota de calificación del registrador, los defectos alegados son: 1.º Existencia de dudas fundadas en la identidad de las fincas; 2.º Falta el consentimiento de los colindantes; 3.º Falta de tracto sucesivo respecto de la finca colindante 359 propiedad de una pluralidad de personas; y, 4.º Falta de expresión de la causa, fundamental a efectos de obtener la inscripción en el Registro en el caso que no se tratara de una mera rectificación de cabida inscrita.

2. Como cuestión previa se plantea en el presente recurso el carácter vinculante o no del informe emitido por el registrador de Torredembarra, con fecha 15 de mayo de 2012. La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero 2001 declaró nulo el apartado primero del artículo 355 del Reglamento Hipotecario, que en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, regulaba la solicitud expresa dirigida al registrador para la emisión de informe, porque al establecer el apartado segundo del mismo artículo 355, la posibilidad de que el informe fuera vinculante, dicho carácter vinculante sólo podía referirse a los supuestos previstos en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, es decir, en los supuestos de denegación o suspensión de la inscripción del derecho contenido en el título, por entender, la indicada sentencia, que «al extender el

apartado primero del artículo 355 RH el objeto de dichos dictámenes vinculantes a la situación jurídico registral de la finca o derecho, al modo más conveniente de actualizar el contenido registral de conformidad con los datos aportados por el solicitante o al alcance de una determinada calificación registral, y el apartado tercero del propio artículo 355 al alcance de una certificación, se rebasan los estrictos límites del repetido artículo 253.3 de la Ley, incurriendo por ello ambos preceptos reglamentarios en ilegalidad determinante de su nulidad radical, y así lo debemos declarar en esta nuestra Sentencia, recordando, al mismo tiempo, que en la que pronunciamos con fecha 24 de febrero de 2000, se declaró la nulidad de pleno derecho del último inciso del artículo 355.2 del Reglamento, que ahora no ha sido objeto de impugnación».

Consecuentemente con lo expuesto, quedando limitada la emisión de informes vinculantes únicamente a los supuestos previstos en el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria, los supuestos de dictamen regulados en el artículo 334.1 del Reglamento Hipotecario, referidos a la función de información y asesoramiento por parte del registrador, tienen carácter no vinculante, por así exigirlo la indicada Sentencia de 31 de enero de 2001.

3. Alega el registrador como primer defecto de la nota de calificación la existencia de dudas fundadas en la identidad de las fincas; y, motiva la existencia de esas dudas: a) en la existencia de un espacio de terreno delimitado, en parte por linderos fijos, en el que se encuentran las fincas cuya cabida se pretende rectificar, y otras fincas registrales identificadas, definiendo dicho espacio, en el que se encuentran las indicadas fincas, una superficie finita de terreno; b) la identificación de las fincas en bases gráficas georreferenciadas; y, c) la existencia de previas rectificaciones de cabida, agrupaciones y segregaciones, circunstancias todas ellas que inducen a dudar, de la identidad de las alteraciones en la superficie de las fincas, que se pretende inscribir.

Este defecto debe ser confirmado. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») de que: 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.

4. La posibilidad de utilizar aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, se encuentra expresamente prevista en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por la disposición adicional 28ª de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, al señalar que «los registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente», en respuesta a una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito de la seguridad jurídica preventiva de poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones inmobiliarias (cfr. Instrucción de esta Dirección General de 2 de marzo de 2000).

Este criterio se encuentra ratificado en el artículo 33.4 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, cuando determina que «con el fin de facilitar la utilización de la cartografía catastral como cartografía básica para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad, la Dirección General del Catastro proporcionará acceso al servicio de identificación y representación gráfica de dichas fincas sobre la cartografía catastral, mediante el sistema interoperable que responderá a las especificaciones que se determinen por Resolución de la Dirección General del Catastro. En los supuestos en que se hubiera utilizado medios o procedimientos distintos de la cartografía catastral para la identificación gráfica de las fincas en el Registro de la Propiedad podrá aplicarse el procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos establecido en el artículo 18.3 de esta Ley».

Completa dicha normativa el artículo 18.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, al disponer que «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», es decir, sus funciones calificadoras (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

En el presente expediente, de los datos proporcionados por el registrador surgen dudas –que debemos confirmar– relativas a si el exceso de cabida que se pretende inscribir implica o no una invasión de terrenos colindantes, dada la envergadura del exceso de cabida y teniendo en cuenta los planos cartográficos sobre los que el registrador ha fundado su calificación, sin que la documentación aportada desvirtúe tales dudas.

5. En cuanto a los defectos de la nota de calificación relativos a la necesidad de consentimiento de los titulares de fincas colindantes, reanudación del tracto sucesivo y expresión de la causa de la transmisión, sin embargo no pueden ser confirmados. Tratándose de un acta notarial tramitada al amparo del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con excepción de lo previsto en su regla octava, no se precisa el consentimiento de los titulares de las fincas colindantes, ni consecuentemente que se exija el cumplimiento del requisito de tracto sucesivo de esos titulares de finca colindantes, ni se exprese la causa de la adquisición de esa mayor cabida, por cuanto realmente estamos ante la registración de un exceso de cabida, es decir, la rectificación de un dato erróneo de superficie que constaba en la inscripción, bastando a estos efectos sólo la notificación.

Como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución 5 de marzo de 2012) «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. La intervención, y tutela, de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento al expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria, que dispone, para este supuesto que «el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda»», no siendo necesario, por lo tanto, el consentimiento de los titulares de los predios colindantes.

La exigencia de que se complete el tracto sucesivo, por parte de los colindantes, no es una exigencia prevista para la tramitación del acta, ya que su normativa reguladora,

cuando se refiere a colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales (cfr. Resolución de 2 de julio de 1980).

Es cierto que por razón del principio de legitimación registral deberán también notificarse a los titulares registrales de las fincas colindantes según Registro o sus causahabientes (cfr. artículos 38 y 82 de la Ley Hipotecaria) –que no son los que aparecen en los linderos de la descripción de la finca afectada, sino los titulares registrales o sus causahabientes que resultan propiamente de los asientos de inscripción de las fincas colindantes–, pero todo ello sin necesidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Esto es porque el acta no supone la inscripción de un acto traslativo, por parte de los colindantes, que comparecen como posibles perjudicados, pero no como transmitentes de ningún derecho, ni de ninguna porción segregada, por lo que no les resulta de aplicación estricta el artículo 20 de la Ley Hipotecaria sino en los términos señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 4 de abril de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.