

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13372 *Resolución de 25 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir un auto dictado en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido y de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña M.^a Ángeles P. R., doña Primitiva P. R. y doña M. R. J. R. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir un auto dictado en expediente de reanudación de tracto sucesivo interrumpido y de exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante auto dictado el día 15 de enero de 2013 por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Torrijos, don Juan Carlos Picazo, expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo 0000765/2010, se declaró justificado el dominio de doña M.^a Ángeles P. R., doña Primitiva P. R. y doña M. R. J. R. en la proporción de treinta y tres enteros y treinta y tres centésimas por ciento, cada una de ellas, habiendo adquirido un veinticinco por ciento por título de herencia y el otro ocho enteros treinta y tres por compra a doña Margarita P. R, que se instrumentó mediante documento privado que no se aporta al haber sido extraviado sobre la finca registral 5005 y una mayor cabida de la finca.

II

Testimonio de dicho auto fue presentado el día 26 de marzo de 2013, asiento 1385 del Diario 97, y fue calificado negativamente con arreglo a la siguiente nota: «Calificación negativa Asiento 1387 Diario 97. Asunto: Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes motivos: 1. No procede la inscripción del exceso de cabida. Se entiende que hay dudas en cuanto a la identidad de la finca ya que la finca registral tiene una superficie de 60 metros cuadrados (y no 70 metros cuadrados como se manifiesta en el antecedente de hecho segundo) y la finca según informe topográfico tiene una superficie de 385,70 metros cuadrados, superficie incluso mayor que la de Catastro que es de 345 metros cuadrados. La finca que se pretende inscribir es, por tanto, más o menos seis veces mayor que la registral. De hecho, la finca que se pretende inscribir corresponde a varias referencias catastrales lo cual implica que originariamente había varias fincas, por lo que es presumible que la registral fuera en todo caso solo una de ellas. Se modifican los linderos, sin que se acredite que son los mismos los linderos registrales y los linderos de la finca catastral o con medición topográfica. Por otra parte, la finca se inmatriculó con la superficie que consta en el Registro según documento público otorgado por quienes ahora instan el escaso de cabida. Hay que entender que no cometieron falsedad en documento público cuando hicieron la descripción de la finca que se inmatriculó. 2. Por otra parte, no proceda la reanudación del trato sucesivo interrumpido en cuanto a la cuarta parte que se manifiesta que se adquiere de doña Margarita P. R. por sus hermanas, que se dice que se realizó «mediante documento privado que no se aporta al haberse extraviado». El consentimiento del titular registral no pueda evitarse por medios indirectos, sino que es preciso su consentimiento personal en documento público. Además la reanudación del tracto sucesivo interrumpido está

legalmente establecida precisamente para cuando hay interrupción del tracto, esto es, cuando hay sucesivas transmisiones intermedias que no es posible acreditar, lo que no sucede en este caso en que se adquiere del titular registral. 3. Asimismo, señalándose que se adquiere una cuarta parte por compraventa es preciso acreditar el estado civil del adquirente y régimen económico matrimonial en su caso del matrimonio de conformidad con el artículo 51.9 a) del Reglamento Hipotecario, en el caso de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o se manifiestan, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten. En este sentido resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de veintitrés de diciembre de dos mil diez –BOE de 22 de febrero 2011–; y también resolución de once de julio de dos mil nueve –BOE de 19 de septiembre– en la que se señala entre otras cosas la necesidad de que se haga constar el régimen económico matrimonial del adquirente si el acto o contrato que se pretende inscribir afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 18-02-2013 del Juzgado n.º 3 de Torrijos, protocolo/ expediente 765/2010, presentado por G. M., C. el día 26-03-2013 a las 11:30, con el número de entrada 1048, asiento 1385 del diario 97. Fundamentos de Derecho, I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por los siguientes motivos: 1. No procede la inscripción del exceso de cabida. Se entiende que hay dudas en cuanto a la identidad de la finca ya que la finca registral tiene una superficie de 60 metros cuadrados (y no 70 metros cuadrados como se manifiesta en el antecedente de hecho segundo) y la finca según informe topográfico tiene una superficie de 386,70 metros cuadrados, superficie incluso mayor que la de Catastro que es de 345 metros cuadrados. La finca que se pretende inscribir es por tanto más o menos seis veces mayor que la registral. De hecho, la finca que se pretende inscribir corresponde a varias referencias catastrales lo cual implica que originariamente habla varias fincas, por lo que es presumible que la registral fuera en todo caso solo una de ellas. Se modifican los linderos, sin que se acredite que son los mismos los linderos registrales y los linderos de la finca catastral o con medición topográfica. Por otra parte, la finca se inmatriculó con la superficie que consta en el Registro según documento público otorgado por quienes ahora instan el exceso de cabida. Hay que entender que no cometieron falsedad en documento público cuando hicieron la descripción de la finca que se inmatriculó. 2. Por otra parte, no procede la reanudación del trato sucesivo interrumpido en cuanto a la cuarta parte que se manifiesta que se adquiere de doña Margarita P. R. por sus hermanas, que se dice que se realizó «mediante documento privado que no se aporta al haberse extraviado». El consentimiento del titular registral no puede evitarse por medios indirectos, sino que es preciso su consentimiento personal en documento público. Además la reanudación del tracto sucesivo interrumpido está legalmente establecida precisamente para cuando hay interrupción del tracto, esto es, cuando hay sucesivas transmisiones intermedias que no es posible acreditar, lo que no sucede en este caso en que se adquiere del titular registral. 3. Asimismo, señalándose que se adquiere una cuarta parte por compraventa es preciso acreditar el estado civil del adquirente y régimen económico matrimonial en su caso del matrimonio de conformidad con el artículo 51.9 a) del Reglamento Hipotecario, en el caso de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos, el documento nacional de identidad, si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o se manifiestan y el domicilio,

con las circunstancias que lo concreten. En este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintitrés de diciembre da dos mil diez –BOE de 22 de febrero de 2011–; y también Resolución de once de julio de dos mil nueve –BOE de 19 de septiembre–, en la que se señala entre otras cosas la necesidad de que se haga constar el régimen económico matrimonial del adquirente si el acto o contrato que sea pretende inscribir afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE del día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. La presente calificación (...) Escalona a dieciséis de abril de dos mil trece. El registrador de la propiedad. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Rafael Burgos y Velasco».

Durante la vigencia de la prórroga del asiento de presentación causada por la calificación se aporta nuevamente la documentación junto con una instancia suscrita por las interesadas con diversas alegaciones, aclaraciones en relación con la identidad de la finca y con el exceso de cabida, y con expresión de las circunstancias personales a que se refiere uno de los defectos de la calificación. Dicho documento vuelve a ser calificado negativamente el día 22 de julio de 2013. El registrador reitera la nota de calificación e indica: «Sobre la prórroga del asiento de presentación: Habiéndose ya prorrogado este asiento por razón de calificación negativa anterior que en su día fue notificada y cuyos efectos no se subsanan por la presente, no procede nueva prórroga del asiento de presentación pues las prórrogas sucesivas antes del vencimiento del asiento podría provocar el cierre efectivo del Registro y un consiguiente perjuicio a la propiedad privada contrario al artículo 33 de la Constitución de 1978. Ello sin perjuicio de que en caso de suspensión de la inscripción por defecto subsanable pueda pedirse y practicarse anotación preventiva de suspensión. La presente calificación negativa (...). Escalona, veintidós de julio del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Rafael Burgos Velasco». El asiento de presentación no es objeto de prórroga, siendo retirada la documentación el día 7 de agosto.

III

Doña M.^a Ángeles P. R., doña Primitiva P. R. y doña M. R. J. R. interponen recurso mediante escrito que se presenta en el Registro el día 7 de septiembre de 2013. En dicho escrito alegan, entre otros extremos, lo siguiente: «(...) Que consideramos que se está vulnerando gravemente nuestros derechos, y consideramos que sí debe ser inscrito el auto, por los siguientes motivos: I. Que con relación al dominio, entendemos que éste ya ha sido declarado por el Juzgado, y consideramos que el registrador se excedería en sus funciones en caso de que pusiera en duda dicho dominio ya que éste ha sido debidamente acreditado en sede judicial, donde se han vigilado todos los requisitos legales tanto por el juez, como por el fiscal. Las resoluciones judiciales son para ser cumplidas en sus estrictos términos, y dicho cumplimiento afecta también al registrador. Con relación al exceso de cabida, ésta circunstancia ha sido debidamente probada en sede judicial, y no puede el registrador entrar a valorar aquello que ya ha sido fiscalizado tanto por el juez de primera instancia, como por el ministerio fiscal, así como que ha sido debidamente publicado en la forma establecida en la ley hipotecaria. No puede el registrador tener la potestad de volver a revisar todo aquello que ya ha sido objeto de

valoración judicial, por los siguientes motivos: 1. Es realizar dos veces lo mismo, y por lo tanto, lo que habría que hacer es eliminar el trámite judicial: para qué vamos a interponer un expediente de dominio, donde el juez y el fiscal van a vigilar el cumplimiento de lo que en dicho expediente se solicita, cuando posteriormente hay que volver otra vez a hacer lo mismo: ese no es el espíritu de la ley, porque en tal caso se habría suprimido el trámite judicial. El registrador podrá verificar que se cumpla con los requisitos fijados en la ley hipotecaria y en el reglamento hipotecario, pero no debe valorar la labor del juzgado, ni lo que dicho organismo ha decretado. La sentencias y resoluciones judiciales son para cumplirlas en sus propios términos (por así venir dispuesto en la ley orgánica del poder judicial), por lo que el registrador podrá valorar si se cumplen con los requisitos previstos en la legislación hipotecaria, pero nada más. El Juzgado ha dictado una resolución, con todos los medios probatorios que exige la ley, y es quien ha adoptado una decisión, la cual no puede impedir su cumplimiento el registrador, quien no tiene a su alcance todos los medios probatorios que en su momento se le hicieron llegar al juzgador. Octavo. Con relación al hecho de que la finca que se pretende reanudar el tracto corresponde a varias fincas catastrales, y que dicha circunstancia es un indicio de que pudiera corresponder a varias fincas registrales, es sólo un indicio, sin que pueda por sí mismo ser causa para que dicha reanudación sea denegada, y menos aún cuando el registrador cuenta con todos los medios a su alcance para poder verificar dicha circunstancia. Noveno. Con relación a la afirmación de que “Se modifican los linderos sin que se acredite que son los mismos los linderos registrales y los linderos de la finca catastral o con medición topográfica”, manifestamos lo siguiente: 1. Los linderos, no se han modificado, siguen siendo los mismos, y lo único que cambia son los titulares de esos linderos, y eso es consecuencia de la propia antigüedad de la última inscripción de dominio, la cual es de hace más de 30 años, y durante ese tiempo o bien han fallecido alguno de los colindantes, o ha existido alguna transmisión de dominio por alguna otra circunstancia. Los vecinos colindantes en la actualidad son: – El lindero que anteriormente correspondía a doña M. D., en la actualidad es de su nieto J. M. R., ya que ha sido quien ha heredado de su abuela. – El lindero que correspondía a don C. A., actualmente es de su hija D. A. P., que además fue una de las personas que declaró en calidad de testigo en el expediente de dominio. Con relación al informe topográfico que se dice que se podría haber aportado, éste sí lo fue en el expediente de dominio, y fue adecuadamente valorado por el juzgador de instancia. No obstante, igualmente le acompañamos a éste escrito, como documento. Décimo. En último lugar, manifestamos que desde siempre ha sido una única finca catastral, y ha sido como consecuencia de que el solar es divisible, lo que ha ocasionado que en catastro la finca aparezca dividida en tres partes. A tal efecto se ha solicitado certificación al archivo histórico, el cual no es posible aportar en éste acto, ya que por el momento no disponemos del mismo. En su momento era una única finca catastral, y en la actualidad, al ser tres propietarios, son tres fincas catastrales, pero porque así se interesó por nuestra parte. No obstante lo anterior, se pone de manifiesto que los linderos que aparecen en la certificación registral son dos: por la derecha M. D., y por la espalda y fondo C. A., y la única forma de que los linderos sean los citados es que la tres fincas fueran una única finca en su momento. Cualquiera de las tres referencias catastrales unitariamente no coinciden con estos linderos (*sic*).

IV

El registrador requiere la aportación a las interesadas del original del título presentado, lo que se verifica el día 14 de septiembre, presentándose nuevamente en el Diario con el asiento 1452 del Diario 98, y vuelve a ser calificado negativamente el día 16 de septiembre. A la vista del escrito de recurso, emite informe y eleva el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; 9, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 298, 300, 306, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1995, 18 de enero y 10 de marzo de 2001, 23 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio y 28 de agosto de 2006, 22 de enero y 8 de septiembre de 2009, 11 de diciembre de 2010, 19 de abril, 4 de mayo, 2 de junio, 13 de julio y 19 de diciembre de 2011, 6 de febrero, 24 de julio, 1 y 6 de agosto, 19 de septiembre y 7 de diciembre de 2012 y 8 de enero y 6 de mayo de 2013.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

a) La finca registral 5005, del término del Nombela, del Registro de la Propiedad de Escalona se describe en el Registro del modo siguiente: «Urbana: ...de una superficie de sesenta metros cuadrados de los que treinta corresponden a corral. Linda: derecha entrando, M. D.; izquierda, C. A.; y espalada, el mismo». Dicha finca aparece inscrita a favor de doña R. J. R., doña M.^a Ángeles P. R., doña Margarita P. R. y doña Primitiva P. R., por cuartas e iguales partes indivisas.

b) En expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo 0000765/2010, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia de Torrijos, se dictó auto el día 15 de enero de 2013 en el que se declara justificado el dominio de doña M.^a Ángeles P. R., doña Primitiva P. R. y doña M. R. J. R., en la proporción de treinta y tres enteros y tres centésimas por ciento, cada una de ellas, sobre la finca que se describe del modo siguiente: «... en Nombela, una superficie de sesenta y ocho metros cuadrados, según el Registro de la Propiedad y 386, 70 metros cuadrados según informe topográfico. Linda: derecha entrando, con M. D. (hoy J. M. R.); por la izquierda y espalada con C. A. (Hoy D. A. P.). Inscrita... finca 5005». En el auto se indica que habían adquirido un veinticinco por ciento por título de herencia y el otro ocho enteros treinta y tres por ciento por compra a doña Margarita P. R., que se instrumentó mediante documento privado que no se aporta al expediente al haber sido extraviado. Asimismo se declara justificada la nueva cabida de la finca.

c) El registrador considera que no procede la inscripción por existir dudas acerca de la identidad de la finca. Apoya estas dudas en la relevante diferencia superficial; en el hecho de que la finca cuyo exceso de cabida se pretenda inscribir corresponda a varias referencias catastrales; en la modificación de linderos; y en la circunstancia de que la inmatriculación con la superficie expresada fue instada por las promotoras del expediente de dominio. Además, no procede la reanudación del tracto en cuanto a la cuarta parte indivisa que se adquiere de doña Margarita P. R., por no existir en puridad interrupción de tracto. Invoca otro defecto que no ha sido objeto de impugnación por lo que el recurso debe quedar circunscrito a los dos reseñados (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria).

Constituye, por tanto, el objeto de este recurso determinar si es inscribible el testimonio de un auto judicial firme por el que se resuelve un expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de una finca, en el que se declara justificada la titularidad dominical de una finca por la instante del mismo, así como el exceso de cabida respecto de la previamente inscrita, pese a las dudas del registrador sobre si la identidad de dicha.

2. Con carácter previo, visto el singular «iter» procedimental seguido por el documento calificado en sede registral, ha de despejarse la cuestión de la admisibilidad o no del recurso interpuesto, que el registrador cuestiona en su preceptivo informe al entender que podría entenderse que existe una «superposición de dos presentaciones en el Diario», por lo que no procedería el recurso en relación con la primera calificación, luego reiterada, al existir una nueva calificación como consecuencia de la nueva presentación de la documentación, que da lugar a un nuevo procedimiento registral, siendo el recurso interpuesto anterior a la iniciación de este último.

Para despejar esta cuestión es necesario fijar con claridad los principales hitos procedimentales seguidos por la documentación en el Registro. La primera calificación se produce el 16 de abril de 2013. Vigente la prórroga del asiento de presentación causado por el documento entonces calificado (cfr. art. 323, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria), se aporta nuevamente la documentación junto con una instancia suscrita por las interesadas con diversas alegaciones, aclaraciones sobre la identidad de la finca y sobre el exceso de cabida, y con expresión de las circunstancias personales a que se refiere uno de los defectos de la calificación (cfr. art. 110 del Reglamento Hipotecario). Dicha documentación vuelve a ser calificada negativamente, en el sentido de reiterar el contenido de la anterior nota, el día 22 de julio de 2013. En la comunicación de la reiteración de la calificación anterior, el registrador señala que: «Habiéndose ya prorrogado este asiento por razón de calificación negativa anterior que en su día fue notificada y cuyos efectos no se subsanan por la presente, no procede nueva prórroga del asiento de presentación pues las prórrogas sucesivas antes del vencimiento del asiento podría provocar el cierre efectivo del Registro y un consiguiente perjuicio a la propiedad privada contrario al artículo 33 de la Constitución de 1978. Ello sin perjuicio de que en caso de suspensión de la inscripción por defecto subsanable pueda pedirse y practicarse anotación preventiva de suspensión». No obstante lo cual abre nuevamente plazo de recurso al detallar al pie de la nota reiterativa los que proceden contra ella. El 7 de septiembre, caducada ya la prórroga inicial del asiento de presentación desde el 22 de julio según el cómputo hecho por el registrador, prórroga que, como se ha dicho, no fue renovada con ocasión de la reiteración de la calificación, se presenta recurso contra la calificación. El registrador requiere a las interesadas la aportación del original del título presentado, lo que se verifica el día 14 de septiembre, presentándose nuevamente en el Diario, causando el asiento 1452 del Diario 98, dando lugar a una nueva calificación negativa, en los mismos términos que las anteriores, con fecha 16 de septiembre.

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial. Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en un supuesto en que la registradora alegaba que el recurso se había interpuesto fuera de plazo, en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro: en concreto, una diligencia del Juzgado con la que se pretendía subsanar el defecto apreciado por la registradora en la primera nota. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma pero no es así, lo que implícitamente se reconoce cuando el registrador abre nuevo plazo para el recurso al detallar al pie de la nota reiterativa los que proceden contra ella.

La segunda nota de calificación no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado para subsanar el apreciado en la primera nota. La subsanación, en efecto, por hipótesis, implica el reconocimiento de la procedencia del defecto apreciado cuya subsanación se intenta; lo que en buena lógica impide ya recurrirlo salvo el caso que se utilice el cauce previsto en el artículo 325, in fine, de La Ley Hipotecaria y siempre previo cumplimiento escrupuloso de todas las condiciones en él previstas (como supuesto excepcional que es y por tanto de interpretación restrictiva).

Procede por tanto en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no solo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la citada Resolución de 30 de octubre de 2012, mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2 de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero solo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma.

3. Con arreglo a esta doctrina, con ocasión de la reiteración de la calificación inicial hecha en fecha 22 de julio de 2013 resultaba procedente una nueva prórroga del asiento de presentación, por plazo de sesenta días, que legalmente tiene carácter «automática» (*vid.* párrafo primero del art. 323 de la Ley Hipotecaria), de forma que su notificación sólo es determinante del inicio de su cómputo (*vid.* párrafo segundo del citado artículo). Dicha calificación determina igualmente la reapertura de los plazos para recurrir, según resulta de la misma disposición. Por ello, al margen de las consecuencias que de lo anterior puedan seguirse en relación con el procedimiento registral iniciado con la nueva presentación de la documentación calificada realizada el día 14 de septiembre último, y que puede entenderse, como señala el registrador en su informe, que ha dado lugar a una situación de superposición de presentaciones, que no debe ser ahora prejuzgada dada la limitación del objeto del presente expediente (*cfr.* art. 326 de la Ley Hipotecaria), es lo cierto que en cualquier caso lo que no puede negarse es el derecho a recurrir la calificación de 22 de julio de 2013, objeto del recurso interpuesto el 7 de septiembre y que ha originado el presente expediente, máxime cuando el contenido de dicha calificación es idéntico a la provocada por la nueva presentación del documento.

4. Entrando ya en el estudio de la cuestión debatida, se aprecia que en la misma subyace, una vez más, el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. Como no podía ser de otra manera, de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (arts. 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales.

No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario

(en consonancia con el art. 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Al propio tiempo es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, como ya señaló este Centro Directivo en ocasión previa (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), le corresponde apreciar la identidad de la finca y también puede apreciar dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. art. 298 del Reglamento Hipotecario).

Si bien, como con insistencia tiene declarado esta Dirección General, la denegación del acceso registral en tales supuestos, si se considera que existen dudas sobre la identidad de la finca, exige que se motive adecuadamente esta circunstancia.

5. Despejadas, en consecuencia, las cuestiones procedimental y competencial, al quedar descartada tanto la inadmisibilidad del recurso, a que alude el registrador en su informe, como la extralimitación funcional del registrador en su calificación, alegada por las recurrentes, procede entrar en el estudio de las cuestiones sustantivas suscitadas en el recurso. Pues bien, en relación con el primer defecto, hay que recordar que 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 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero de 2013) 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. art. 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y d) que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

6. Es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. arts. 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010 y 4 de mayo de 2011), pues, en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo, y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la

del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

En el marco del expediente de dominio el registrador sólo emite su juicio sobre la identidad de la finca al expedir la certificación a que se refiere la regla segunda del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, certificación que constituye un requisito procedimental de estos expedientes, correspondiendo al juez la valoración final de su contenido. En estos supuestos en que el registrador haya expresado dudas al expedir la certificación, es preciso que el auto judicial desvirtúe tales dudas o aclare, en su caso, la inexistencia de una situación de doble inmatriculación o de confusión sobre la identidad de la finca, previa audiencia de las personas que puedan tener algún derecho según la certificación registral, sin que baste al efecto el auto genérico aprobando el expediente (*vid.*, por analogía, el art. 306 del Reglamento Hipotecario).

Si estas dudas no se han expresado por el registrador al expedir la certificación, no puede pretender plantearlas al presentarse a inscripción el auto judicial aprobatorio del expediente de dominio (cfr. Resolución de 4 de febrero de 2012), salvo que en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador tenga no ya dudas, sino la certeza de que la finca que se pretende inmatricular ya está inmatriculada, o de que el supuesto exceso de cabida de la finca inscrita encubre la pretensión de aplicar el folio de esta última a una realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, en cuyo caso debe primar la exigencia institucional de evitar tales situaciones, dada la quiebra que la solución contraria supondría del sistema de seguridad jurídica que debe proporcionar el Registro de la Propiedad, incluso en el caso de haberse expedido una certificación errónea (cfr. Resoluciones de 7 de noviembre de 2000, 29 de mayo de 2002 y 11 de junio de 2013), o también en aquellos casos en que el registrador que emitió la certificación inicial que permitió iniciar el expediente sea distinto de quien va a practicar la inscripción, pues el juicio sobre la existencia o no de dudas es personal del registrador y no puede vincular a un registrador distinto que se aparte de él por causas justificadas (cfr. Resolución de 3 de junio de 2013). En el presente caso estas excepciones no concurren, pues ni se justifica la extemporánea expresión de las dudas sobre la identidad de la finca en base a la no vinculación de la actuación certificadora previa de un registrador distinto, ni la calificación se basa en la certeza de la falta de identidad de la finca, por lo que las dudas actuales, que al no expresarse en la certificación no han podido ser desvirtuadas de forma expresa por el auto judicial, no pueden traducirse en un obstáculo para el acceso al Registro de éste.

Como consecuencia de ello, el primer defecto alegado por el registrador no puede ser mantenido. Y ello sin entrar a prejuzgar ahora sobre otros posibles defectos que no se han planteado en la nota de calificación, singularmente la necesaria certificación descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes cuando se trate de inscribir un exceso de cabida que exceda de la quinta parte de la cabida inscrita (cfr. interpretación dada al art. 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, por las Resoluciones de 22 de enero de 2009 y 19 de diciembre de 2011).

7. En cuanto al segundo de los defectos, el mismo debe ser confirmado y el recurso no puede prosperar. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») que el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho

inscrita a favor del titular registral (cfr. art. 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios; y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. arts. 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. arts. 1.218 y 1.225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201 de la Ley Hipotecaria). Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquéllos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias, etc.). Se impone, por tanto, una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción. De ahí que no se admita la posibilidad de reanudación de tracto sucesivo a través de expediente de dominio cuando el promotor sea causahabiente del titular registral ya que en tales casos no hay verdadero tracto interrumpido y lo procedente es aportar el título de adquisición.

Al adquirir las promotoras del expediente por compraventa, en documento privado, de la titular registral falta el presupuesto previo para esta clase de expedientes, esto es, la interrupción del tracto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer defecto, que ha de ser revocado, y desestimarle en cuanto al segundo, confirmando en tal extremo la nota de calificación recurrida, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 25 de noviembre de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.