

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

4707 *Resolución de 27 de marzo de 2014, 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 Motril n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación de tracto y de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don A. C. J. y doña E. R. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Motril número 1, don Pablo de Angulo Rodríguez, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación de tracto y de exceso de cabida.

Hechos**I**

Mediante auto de 22 de octubre de 2012 dictado en expediente de dominio exceso de cabida 143/2010 por la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Motril, doña María José Pistón Reyes, se acuerda declarar justificada la mayor cabida de la finca registral número 155 del término municipal de Itrabo así como la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la misma a favor de don A. C. J. y doña E. R. L. En el antecedente de hecho primero de la resolución judicial se hace constar que el procurador presentó escrito instando la incoación de expediente de dominio para la reanudación del tracto alegando, en lo que aquí interesa: el hecho de que su representado, don A. C. J., en virtud de contrato de compraventa de 20 de noviembre de 1961 adquirió de doña A. M. C. para su sociedad de gananciales la finca de referencia; que el contrato de compraventa se otorgó hace más de cuarenta y cinco años, no siendo posible otorgar escritura pública porque la parte vendedora presumiblemente falleció hace años; y que al no haber tenido acceso al Registro la adquisición, se produjo una interrupción en el tracto sucesivo de la misma.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Motril número 1 testimonio del referido auto, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada n.º 5057 del año: 14/11/2013 Asiento n.º 115 Diario: 86 Presentado el 14/11/2013 a las 13:37 Presentante: Doña D. S. C. Interesados: Don A. C. J. y doña E. R. L. Naturaleza: Documento judicial Objeto: Expediente de dominio para reanudación de tracto y exceso de cabida Procedimiento n.º 143/2010 de fecha 22 de octubre de 2012 Autoridad judicial: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Motril Pablo de Angulo Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Motril número uno, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy: Hechos 1. Presentado en este Registro por doña D. S. C. el día catorce de noviembre de dos mil trece, bajo el asiento 115 del Diario 86, entrada número 5.057, testimonio expedido por doña M. J. M. A., Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número dos de Motril, del auto dictado con fecha veintidós de octubre de dos mil doce, por doña María José Pistón Reyes, Magistrada Juez del referido Juzgado. Se acompaña fotocopia de Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la parcela 374 del Polígono 6 Loma Tejar, de Itrabo y carta de pago de autoliquidación del impuesto. 2. En el expositivo de los hechos del auto referido se hace constar que don A. C. J. en virtud de contrato privado de compraventa de 20 de noviembre de 1961 adquirió de doña A. M. C. para su

sociedad de gananciales una suerte de tierra de secano en el término de Ítrabo que se identifica como: Rústica, suerte de tierra de secano, actualmente dedicada al cultivo, en el municipio de Ítrabo, provincia de Granada, paraje de Loma Tejar, en el Polígono número 6 parcela número 374, con una superficie de ocho mil cuarenta y cinco metros cuadrados..., inscripción en el Registro de Ítrabo con el número 155. 3.–La finca registral número 155 del Ayuntamiento de Ítrabo se encuentra inscrita a favor de la transmitente doña A. M. C. por título de donación según la inscripción 1ª de dicha finca al folio 207 del Tomo 45, Libro 2 de dicho Ayuntamiento, con una superficie, según dicha inscripción, de cuatro mil doscientos veintisiete metros, treinta decímetros cuadrados. En la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca que se acompaña se le asigna una superficie de suelo de ocho mil cuarenta y cinco metros cuadrados. 4.–En la parte dispositiva del Auto se declara justificada la mayor cabida de la finca descrita en el antecedente de hecho primero de la resolución en cuya descripción registral deberá hacerse constar que dicha finca ocupa una superficie de ocho mil cuarenta y cinco metros cuadrados, así como la reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre la misma a favor de don A. C. J. y doña E. R. L., haciendo constar sus D.N.I. Fundamentos de Derecho I. Por lo que se refiere a la reanudación del tracto sucesivo, se aprecian los siguientes defectos: I. Es condición esencial para la inscripción de un expediente de dominio seguido para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido que dicha interrupción realmente se haya producido (artículos 200 y 202 LH), situación que viene además interpretando restrictivamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante DGRN, así en Resoluciones de 1 de noviembre de 1990, 12 de marzo de 1999, 7 de enero de 2000, 18 de marzo de 2000, 27 de julio de 2001, 1 de abril de 2003, 15 de noviembre de 2003, 5 de noviembre de 2004, 12 de mayo de 2005, 24 de febrero de 2006 y 14 de junio de 2007), en atención al carácter excepcional de este medio de inscripción respecto de los principios hipotecarios de consentimiento, legitimación y legalidad, contemplados en la legislación hipotecaria (artículos 3, 38 y 40 LH), quedando sujeta a la calificación registral la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido de acuerdo con el artículo 100 RH, sin que ello signifique en absoluto entrar en la consideración de la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, pese al singular título de adquisición que contempla. Sin embargo, del contenido del auto testimoniado resulta que en este caso no se ha interrumpido realmente el tracto sucesivo de la finca, circunstancia esencial para la inscripción de conformidad con el artículo 274.2º RH, constando solo la falta de inscripción de un documento privado de compraventa celebrado entre don A. C. J. y doña A. M. C., titular registral de la finca, siendo así que, como ha señalado la DGRN en las Resoluciones citadas, no cabe acudir al expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, cuando no existe propiamente interrupción del tracto, lo cual ocurre en supuestos como el presente en los que el promotor del expediente trae causa directamente del titular registral, o incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral, o en general cuando existen o pueden existir los títulos intermedios que justifican la titularidad civil extrarregistral a su favor, debiendo en tales supuestos procederse a la rectificación del Registro mediante el acceso de la nueva titularidad en virtud del consentimiento del titular registral o por resolución judicial firme dictada en procedimiento entablado contra el mismo o, en su caso, sus herederos. En resoluciones de 9 de octubre de 2000 y 19 de abril de 2012, la DGRN reitera que este expediente no es el medio apropiado para rectificar el Registro, si no existe una auténtica interrupción del tracto, al ser los promotores del expediente herederos de quien adquirió, por documento privado, del titular registral; dado que los herederos suceden al causante en su posición jurídica, no hay más que un eslabón en el tracto que está interrumpido, la compra en documento privado. En supuestos como el presente, por tanto, la vía procedente para hacer constar en el Registro la titularidad de los promotores es la elevación a público, voluntaria o en procedimiento declarativo, de la venta que el titular registral realizó a favor del promotor, con intervención de los causahabientes de aquellos intervinientes que en su caso hubieren fallecido. 2. No se expresa en el auto el estado civil del comprador don A. C. J. en el momento de la compraventa de la finca, ni las circunstancias personales del

adquirente/es, tan solo se transcriben los DD.NN.II. de los esposos, siendo circunstancias esenciales que precisa el Registrador para su calificación y constancia registral, y determinante de cuales sean los efectos jurídicos de la inscripción, de acuerdo con los artículos 9 y 18 LH y 51 RH. En este sentido el artículo 9, 4 LH establece que en toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad deberá constar «...». El párrafo 1º del artículo 21 LH establece que «...». El nuevo párrafo 2º del artículo 254 LH, introducido por la Ley de Medidas para la Prevención del Fraude Fiscal, Ley 36/2006, de 29 de Noviembre dispone que «no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquéllos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen». El artículo 51, apartado 9, letra a), RH, determina las circunstancias con que ha de identificarse la persona a cuyo favor vaya a practicarse una inscripción, que deberán tomarse del título en cuya virtud se extienda la misma según el apartado 8º del mismo artículo 9. Entre tales circunstancias identificativas no constan en el título presentado la mayoría o no de edad, el N.I.F., domicilio y estado civil en el momento de la adquisición, de cada uno de los promotores. 3. Tampoco consta en el auto referencia alguna a la situación arrendaticia de la finca, siendo necesaria ya que la transmisión de la misma se produce por contrato de compraventa sería de aplicación el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, conforme al cual el transmitente debe declarar si la finca se halla o no arrendada a los efectos de la posible existencia de derechos de tanteo y retracto (apartado 4). Si la finca estuviere arrendada, debería además acreditarse que se han efectuado las notificaciones exigidas por los apartados 2 y 3 del mismo precepto. En los casos de adquisición por ejecución forzosa, y en expedientes de dominio, dicha declaración puede efectuarse por el adquirente de la finca, sea el adjudicatario o el cesionario del remate, admitiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 19 y 20/11/1987 y 05/11/1993, que pueda realizarse mediante instancia con firma legitimada por notario o ratificada ante el registrador. 4. El Auto dictado no dispone la cancelación de la inscripciones contradictorias de la finca cuyo tracto hubiera de reanudarse, según exige el artículo 286 RH, requisito preciso para su inscripción según el constante criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 07/03/1979, 29/08/1983, 24/01/1994, 04/10/2004). II. En cuanto a la inscripción del exceso de cabida de la finca, se advierten los siguientes defectos: I. El expediente de dominio para la inscripción del exceso de cabida no ha sido promovido por el titular registral del dominio de la finca, ya que la denegación de la inscripción del auto presentado en cuanto a la reanudación del tracto sucesivo sobre la finca, priva al promotor del expediente de la legitimación registral. El Artículo 287 del Reglamento Hipotecario, establece: «Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figura en la misma, la descripción actual de la finca...». 2. Según resulta del Asiento 775 del Diario 67 de este Registro, don A. C. J. presentó con fecha 30 de Septiembre de 2.009, instancia por él suscrita con fecha 23 de Julio de 2009 para expedición de Certificación de la finca registral número 155 del Ayuntamiento de Ítrabo, no constando en dicha solicitud que la certificación tuviera como objeto la tramitación de un expediente de dominio, lo que impidió al Registrador que en el momento de su expedición advirtiera de las dudas existentes en cuanto a la identidad de la finca, ya que existe un lindero fijo (polígono 6 parcela 9099, Camino de Tejar, Ítrabo) que en la descripción registral aparece en el Norte, mientras que en el Auto y en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se acompaña consta situado al Sur de la finca. Acuerdo En virtud de lo anteriormente expuesto: I. Deniego el asiento solicitado por cuanto no existe realmente interrupción del tracto sucesivo por ser el promotor del expediente adquirente directo del titular registral, lo que constituye un defecto

insubsanable que conduce a la denegación de la inscripción. II. Asimismo se aprecian los siguientes defectos subsanables, que determinarían la suspensión de la inscripción si se revocara el precedente defecto: A. No constan en el título presentado las siguientes circunstancias identificativas de cada uno de los promotores: la mayoría o no de edad, domicilio y estado civil en el momento de la adquisición. B. El auto dictado no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias de la finca cuyo tracto hubiera de reanudarse. C. Siendo el título de adquisición del promotor del expediente el de compraventa, es preciso declarar si la finca se halla o no arrendada a los efectos de la posible existencia de derechos de tanteo y retracto, y si lo estuviere acreditar que se han efectuado las notificaciones exigidas por el artículo 22 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. D. La denegación de la inscripción en cuanto a la reanudación del tracto priva a don A. C. J. de la legitimación registral necesaria para promover el expediente de dominio en cuanto a la inscripción del exceso de cabida. E. Existen dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca, que no pudieron advertirse antes de la tramitación del expediente por no haberse solicitado la Certificación a que se refiere la letra b) del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las dos notificaciones que han de practicarse. Contra el presente acuerdo (...) El Registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Pablo de Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Motril 1 el día cinco de Diciembre del año dos mil trece».

III

La anterior nota de calificación es recurrida por los interesados, don A. C. J. y doña E. R. L., ante esta Dirección General en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Motril número 1 el día 16 de enero de 2014 por el que alegan: que el expediente de dominio se promovió alegando circunstancias excepcionales que justificaban acudir al mismo y no a un proceso declarativo, como es que el transcurso de un período de tiempo tan dilatado desde la firma del contrato hacía inviable obtener la autorización de la titular registral o de sus posibles causahabientes, al desconocer el paradero donde hallarlos; que en el expediente se puso de manifiesto la inexistencia de personas conocidas a las que pudiera citarse personalmente; que en la nota de calificación no se exponen cuáles son las mayores garantías que podría conllevar para el titular registral o sus causahabientes un proceso declarativo, contraviniendo la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado; que la inscripción contradictoria a cancelar tiene más de 30 años de antigüedad, no habiendo el titular registral formulado oposición, por lo que se cumplen los requisitos para practicar la inscripción del párrafo primero del artículo 202 de la Ley Hipotecaria; que no comparten que sólo exista un título pendiente de inscripción puesto que no consta registralmente el carácter privativo del bien inscrito ni el fallecimiento de los cónyuges ni la eventual liquidación de su sociedad de gananciales y adjudicación de la herencia; que debe considerarse interrumpido el tracto por cuanto la titular registral necesitaba, al tiempo del otorgamiento del contrato privado de venta —esto es, en el año 1961—, la correspondiente licencia marital conforme al artículo 61 del vigente entonces Código Civil, no constando en el Registro concedida la misma, de la misma manera que tampoco resulta la aquiescencia del esposo ni de sus herederos en aplicación del artículo 95.4 del Reglamento Hipotecario; y en cuanto a los defectos subsanables señalados, que el estado civil de los promotores sí resulta acreditado, que no es necesario que el auto disponga la cancelación de las inscripciones contradictorias por tener la inscripción contradictoria más de 30 años, que en la instancia que en su día se presentó para obtener la pertinente certificación sí se hizo constar que la misma se solicitaba a efectos de promover expediente de dominio, por lo que el registrador no puede invocar ahora que tenga dudas sobre la identidad de la finca, y que previamente se había solicitado otra, que se acompaña, para la que el registrador manifestó que la

finca tal y como se hallaba descrita en la instancia no aparece inscrita en el Registro a nombre de persona alguna pero que podría ser coincidente parcialmente con la finca sobre la que finalmente se ha llevado a cabo el expediente, y en definitiva, lo que se ha tratado es de acomodar la realidad jurídica extrarregistral al Registro de la Propiedad.

IV

El registrador emitió el preceptivo informe el día 29 de enero de 2014 ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada salvo en lo relativo al defecto sobre el estado civil del adquirente en el momento de la adquisición. Así mismo elevó 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, 21 de marzo y 23 de septiembre de 2003, 20 de febrero de 2004, 28 de abril de 2005, 7 de julio y 28 de agosto de 2006, 22 de enero y 8, 9 y 17 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, 6 de mayo y 25 de noviembre de 2013.

1. En el presente expediente, en lo que aquí interesa –toda vez que no son recurridos todos los defectos señalados en la nota y el registrador, a la vista del recurso, no ha mantenido otro de los defectos iniciales–, presentado un auto recaído en expediente de dominio para reanudación de tracto y declaración de exceso de cabida, el registrador deniega la inscripción del mismo por no existir realmente interrupción del tracto sucesivo al ser el promotor del expediente adquirente directo del titular registral. Al mismo tiempo señala como defectos subsanables para el caso de revocación del defecto anterior: que debe precisarse el nombre y apellidos del cónyuge en el momento de la adquisición de la persona a cuyo favor se declara la adquisición del dominio en el expediente; que el auto no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias; y, en cuanto al exceso de cabida declarado, que existen dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca que no pudieron advertirse al expedirse la certificación por no constar en la solicitud de la misma que la certificación tuviera como objeto la tramitación de un expediente de dominio y que consisten en que existe un lindero fijo que en la descripción registral aparece en el norte mientras que en el auto y en la certificación catastral que se acompaña consta situado al sur.

El recurrente sostiene: en cuanto al primer defecto, que el transcurso de un período de tiempo tan dilatado desde la firma del contrato privado de compraventa y la dificultad para hallar al titular registral o sus causahabientes justificó acudir al expediente de dominio y no al proceso declarativo, que la inscripción contradictoria es de más de treinta años debiendo, por ello, flexibilizarse los requisitos, y que sí existe interrupción del tracto por cuanto no consta la concesión de licencia marital por parte del esposo de la titular registral –exigida en aquél momento por el entonces vigente artículo 61 del Código Civil– para la venta convenida en el contrato privado que sirvió de base para la promoción del expediente ni la eventual liquidación de gananciales ni adjudicación de herencia de la titular registral; y en cuanto a los defectos subsanables sostiene que el estado civil queda acreditado en el auto, que el domicilio puede ser tomado de la instancia por la que se solicitó en su día la certificación para el expediente, que para inscripciones de antigüedad superior a los treinta años no es necesario que el auto ordene la cancelación de la inscripción contradictoria, y que no cabe ahora plantear dudas sobre la identidad de la finca en cuanto al exceso porque en realidad se solicitaron dos certificaciones sobre la finca para

el expediente y en la primera el registrador manifestaba que la finca tal y como se halla descrita en la instancia no aparece inscrita en el Registro a nombre de persona alguna pero que podía ser coincidente parcialmente con la finca sobre la que finalmente se ha llevado a cabo el expediente.

2. El primer y principal defecto señalado por el registrador en su nota debe ser confirmado. 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, cualquiera que sea la fecha de la inscripción contradictoria, 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. artículos 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 inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 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. artículos 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. artículos 1218 y 1225 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 (en el caso de este expediente habrá que elevar a público el contrato de compraventa privada).

Al adquirir los promotores 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. Y no es admisible, como parecen pretender los recurrentes, considerar que el título de adquisición adolecía de un defecto subsanado a través de la usucapión, la cual se convertiría así en su verdadero título, pues ello no resulta del texto del documento calificado, que sólo alude a que los promotores alegaban que «D. A. C. J. en virtud de contrato privado de compraventa de 20 de noviembre de 1961 adquirió de...» y «que el contrato de compraventa se otorgó hace más de cuarenta y cinco años y que no era posible otorgar escritura pública porque la parte vendedora presumiblemente falleció hace años y que al no haber tenido acceso al Registro de la Propiedad la adquisición se produjo una interrupción en el tracto sucesivo de la misma». Menos aún es sostenible la pretensión de los recurrentes relativa a que se ha producido una interrupción del tracto al no haber accedido al Registro ni la liquidación de gananciales ni la adjudicación de

herencia de la titular registral ya que, con independencia de si en los casos de transmisión por parte de los herederos del titular registral existe auténtica interrupción del tracto, es irrefutable que en el documento judicial calificado se afirma en todo momento que los promotores adquirieron directamente de la titular registral y no de sus herederos o causahabientes.

3. En cuanto al defecto subsanable relativo a la necesidad de precisar en el presente expediente el nombre y apellidos del cónyuge en el momento de la adquisición de la persona a cuyo favor se declara la adquisición del dominio, sin embargo, ha de estimarse el recurso y revocar la nota de calificación.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resolución de 20 de febrero de 2004), siendo lo determinante de la resolución judicial el fallo, por el que, en el presente caso, se declara la reanudación del tracto sucesivo interrumpido a favor de don A. C. J. y de doña E. R. L., y debiendo ser ese fallo interpretado en función del contenido del resto del documento judicial, en cuyo antecedente de hecho primero se hace constar que don A. C. J. alegó en su escrito inicial haber adquirido en virtud de contrato privado de compraventa para su sociedad de gananciales la finca respecto de la cual se pretende la reanudación del tracto sucesivo sin que esta circunstancia haya sido corregida o matizada a lo largo de la resolución, ha de concluirse que la inscripción, de haber podido realizarse, se debiera haber practicado a favor de don A. C. J. y doña E. R. L. con carácter ganancial no siendo precisa mayor especificación en cuanto a este extremo.

4. El defecto subsanable consistente en que el auto no dispone la cancelación de las inscripciones contradictorias debe ser también mantenido. En efecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. por todas, la Resolución de 17 de septiembre de 2009) que el auto judicial que ha de resolver el expediente debe cumplir todas las manifestaciones y requisitos formales y sustantivos exigidos por la normativa aplicable al procedimiento, entre los que se incluye el previsto en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario en cuanto impone que estos autos dispongan la cancelación de las inscripciones contradictorias, normativa ésta con eficacia para todos los expedientes de reanudación de tracto independientemente de la antigüedad de la inscripción contradictoria a cancelar, pues otra cosa no cabe deducir de su redacción y regulación sistemática. Ha de tenerse en cuenta que en la manifestación o mandato judicial de proceder a la cancelación de determinados asientos registrales, que implica una alteración de los asientos registrales, la necesidad de adecuación del auto judicial a la normativa aplicable al procedimiento se hace, si cabe, más indispensable, pues en otro caso la salvaguardia judicial de los asientos registrales que el mismo artículo 1 de la Ley Hipotecaria consagra quedaría relativizada, en merma de la seguridad jurídica.

5. Y por último, en cuanto a las dudas del registrador sobre la identidad de la finca respecto del exceso de cabida declarado en el expediente de dominio, 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) 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. artículos 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 artículo 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 no consta que al expedirse la certificación para la tramitación del expediente de dominio se hubiera expuesto por los promotores y solicitantes de aquélla la intención de obtener la declaración de exceso de cabida con la conclusión del mismo y la nueva descripción pretendida para la finca, circunstancia que, como indica el registrador en su nota, le impidió en ese momento procesal poner de manifiesto las dudas que ahora

motivadamente esgrime y que, por esa misma razón, no han podido ser despejadas por el juzgador durante la tramitación del procedimiento. No afecta a lo expuesto el que los recurrentes acompañen a su recurso ante esta Dirección General otra certificación, de fecha anterior, y relativa a finca distinta no inmatriculada, en la que el registrador advertía la posible coincidencia parcial con la finca de referencia, pues no consta que el juez tuviera en consideración esa certificación junto con la expedida para la tramitación del expediente y llegara a la conclusión, una vez valoradas las pruebas aportadas, de que la finca objeto del expediente de dominio tiene la descripción declarada salvadas todas las dudas incluidas las señaladas por el registrador en su nota.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.