

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8959 *Resolución de 15 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arteixo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don José Manuel Lois Puente, notario de A Coruña, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en A Coruña, el día 11 de diciembre de 2014, con el número 2.558 de protocolo, ante el notario don José Manuel Lois Puente, de aceptación y adjudicación de herencia, previa declaración de obra nueva, se inventaría una finca, cuya inmatriculación se solicita; en la indicada escritura se describe la finca con una superficie de suelo de doscientos setenta y tres metros cuadrados, y la misma superficie consta en el certificado de una técnico, que se incorpora a la escritura; pero en la certificación catastral descriptiva y gráfica, que también se incorpora, consta una superficie de suelo de doscientos cuarenta y dos metros cuadrados.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Arteixo, fue calificada desfavorablemente, en nota de fecha 26 de febrero de 2015, del siguiente tenor literal: «Registro de la Propiedad de Arteixo Calificado, dentro del plazo legal la citada Escritura de Obra Nueva, Liquidación de Gananciales y Adjudicación por Herencia, presentada, para inmatricular finca en Arteixo, al amparo del art. 205 de la L.H., el día veintiuno de enero de dos mil quince, en unión de su título previo y los complementarios de la herencia, bajo el asiento 1859 del diario 86, los mismos han sido calificados negativamente en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos En virtud de escritura otorgada el once de diciembre de dos mil catorce, ante, el Notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, protocolo 2558/2014, en la que comparece don J. L. L. S., en su propio nombre y, además, en representación de su madre, doña M. J. S. R.: declaran la obra nueva, terminada, de un edificio de plantas baja, primera, segunda, tercera, cuarta y quinta o bajo cubierta, ocupando dicha edificación la totalidad del solar, esto es, doscientos setenta y tres metros cuadrados; Aceptan la Herencia de su finado padre y esposo, don J. E. L. V.; Liquidan, parcialmente, la sociedad de gananciales; se Adjudican la referida Edificación al hijo y heredero, antes mencionado, don J. L. L. S. Dicha Escritura se presenta en el Registro de la Propiedad de Arteixo para Inmatricular la expresada finca en virtud del artículo 205 de. la Ley Hipotecaria, es decir: Edificio en la calle (...) Parroquia y Municipio de Arteixo, con una superficie construida en planta baja de doscientos setenta y tres metros cuadrados, ocupando la totalidad del solar y conservando los linderos del mismo. Se incorpora a la escritura certificaciones expedidas por doña C. R. P., Arquitecta Colegiada (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia, acreditativas de la medición del solar –doscientos setenta y tres metros cuadrados–, la antigüedad de la edificación, treinta años; obtención de licencia de obra según expediente 10/76; además, se incorpora certificación municipal expedida el veintisiete de noviembre de dos mil trece, por doña P. F. M., Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Arteixo, con el visto bueno del

Alcalde-Presidente, por Delegación, resolución número 989/11, don L. A. C. C. Concejal de Urbanismo, acreditativa, de la Inexistencia de expediente de infracción urbanística en relación a la reseñada edificación a nombre de don J. L. L. S. Asimismo se incorpora a la escritura certificación catastral, descriptiva y gráfica, de la Gerencia Territorial del catastro de la Provincia de A Coruña, Referencia Catastral número 9648201NH3994N0001HS, constando la superficie catastral de doscientos cuarenta y dos metros cuadrados. Fundamentos de Derecho. Para la práctica de la inscripción de adjudicación por herencia testada, previa liquidación de gananciales y declaración de obra nueva terminada, a que se refiere la escritura referida en el apartado «Hechos», se observa el siguiente defecto: 1.º La superficie de la finca descrita en la escritura –doscientos setenta y tres metros cuadrados– objeto de inmatriculación en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el 298 de su Reglamento, no es coincidente con la certificación catastral –doscientos cuarenta y dos metros cuadrados– que se incorpora a la misma, existiendo una diferencia de un once con treinta y cinco por ciento. Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario: El artículo 53, siete, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, 44.3 y la disposición derogatoria única del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, establece, con toda claridad, que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Por su parte, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, a propósito de la inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos, como es el caso de lo pretendido en el procedimiento registral que nos ocupa, señala que «con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente». Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril, 30 de mayo y 26 de junio de 2003, 5 de octubre de 2004, 5 de enero, 18 de febrero, 27 de julio y 29 de diciembre de 2005, 7 de julio de 2006, 21 de mayo, 22 de noviembre y 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 de septiembre de 2009, 16 y 23 de diciembre de 2010 y 8 de noviembre de 2012, 29 de Mayo y 5 de julio de 2014. Por tanto, se suspende la práctica de la inscripción por inmatriculación, en tanto no se subsane el defecto antes expresado.–La presente calificación negativa causa prórroga automática en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.–Contra esta calificación (...) Arteixo, veintiséis de Febrero de dos mil quince (firma ilegible) Fdo., doña María del Rosario García Jiménez, Registradora de la Propiedad de Arteixo».

III

Contra la anterior nota de calificación, el notario de A Coruña, don José Manuel Lois Puente, autorizante de la escritura calificada, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 23 de marzo de 2015, en el que se expresan, resumidamente, los siguientes argumentos: «La nota de calificación rechaza la inmatriculación de la finca adjudicada por herencia no porque la titular del Registro abrigue dudas sobre la identidad de la misma, sino porque su superficie, prácticamente coincidente con la del título (de 1975) y acreditada con la medición in situ de la arquitecta colegiada doña C. R., no lo es con la del catastro, existiendo una diferencia del 11,35 por ciento. La nota de calificación se basa en los términos de los artículos 53 de la Ley 13/1996, 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su

reglamento. La discrepancia en la medida sería —hay que entenderlo— la que obsta a los «términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». La funcionaria calificadora realiza una interpretación mucho más que literal «literalista» del apartado séptimo del artículo 53 que cita; pero olvida que ninguna norma es una isla, y que su alcance hay que obtenerlo, como impone el artículo 3.º del C.c., además de por «el sentido propio» de sus palabras, en relación con el contexto; por los antecedentes históricos y legislativos, y por la realidad social del tiempo en que las normas han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas. Evidentemente, aunque el precepto no lo diga, por presuponerlo, los imperativos jurídicos también se interpretan de acuerdo con el sentido común (...). El texto legal parece indicar que únicamente pueden acceder al Registro aquellas fincas cuya descripción coincida plenamente con la certificación catastral descriptiva y gráfica. Pero, como en el caso que discutieron con tanto provecho Hart y Fuller, también aquí la claridad es más aparente que real. Para evidenciarlo bastará razonar como haría cualquier jurista romano. El notario autorizante que tiene un título que habla de 271 metros cuadrados y una certificación que indica 242. Presuponiendo que va a toparse con un registrador de mentalidad romana, «adapta» la realidad al catastro e indica, al describir la finca, que la medida real de esta es de 242 metros cuadrados. El funcionario calificador, como no tiene dudas sobre la identidad y la coincidencia es plena, practica el asiendo de inmatriculación. A continuación, una vez inmatriculada la finca, el Notario, con certificación de la técnico competente, al amparo del artículo 53.8 corrige la cabida, inferior a una quinta parte de la catastrada (...) En Derecho, al igual que en aritmética, el orden de los factores no puede alterar el producto. Y no solo por ello, sino porque la interpretación conjunta y no aislada de los párrafos 7.º y 8.º del artículo 53 debe llevarnos a idéntica conclusión. Para evidenciarlo leamos con detenimiento ambos preceptos. «Siete. En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título». El precepto admite varias lecturas, como cualquier texto. La interpretación literalista que hace doña Rosario, entiende «descripción» como «todos los datos de la finca». Sin embargo, si leemos el diccionario de uso del español de María Moliner veremos que define descripción como acción y efecto de describir; y describir como «delinear, dibujar, figurar una cosa, representándola de modo que de cabal idea de ella». El DRAE, en su primera acepción, repite casi literalmente la anterior definición, aunque habla de «figurar algo», en lugar de «figurar una cosa». Ambos diccionarios identifican describir, pues, con «dar la figura» de algo. Por ello, en el artículo 53.7 «descripción plenamente coincidente» puede leerse con perfecta corrección gramatical como «descripción en que la figura, es decir, la apariencia externa (cuadrado, romboidal, trapezoidal, etc.) de la finca coincida en título y catastro, al igual que su destino y linderos. O sea, que puede haber descripción plenamente coincidente aunque la cabida no lo sea. Y que la cabida no forma parte de la descripción cuya coincidencia exige el punto siete, lo evidencia el octavo, al presuponer que pueda no coincidir. En efecto, el apartado octavo del mismo precepto dice: «Ocho. La rectificación de la cabida de una finca registral, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que [no] existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca. En otro caso, el Registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria. Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca». Es decir, que el legislador, consciente de que las medidas catastrales pueden ser erróneas, permite su rectificación, acompañando simplemente un informe técnico o una certificación que acredite la realidad de la medida. Ninguna norma impide que esa corrección de cabida sea simultánea y no correlativa, pues la razón de ser jurídica es la misma. El informe técnico que acredita la cabida se presenta

simultáneamente con la certificación catastral, en la que la descripción de la finca es totalmente coincidente con el título. Con la única salvedad de su cabida, cuya diferencia se acredita pericialmente y es inferior a la quinta parte. Diferencia, además, que prácticamente coincide con el título de adquisición previo, cuya antigüedad hace patente que no se ha «inventado» para la ocasión. Si hacemos una interpretación integradora de ambas normas, atendiendo a la realidad social (el calamitoso estado del catastro, por las deficientes maneras en que ha sido confeccionado, y, respecto a sus medidas que éstas se obtienen de fotografías aéreas, enormemente imprecisas, en especial, como es nuestro caso, con edificios que tienen vuelos), y al espíritu y finalidad de las normas (lograr el acceso de los títulos al Registro para favorecer la riqueza territorial, y, al mismo tiempo, garantizar con un informe pericial la realidad de las medidas), no ofrece dudas que la inmatriculación debe permitirse. La Registradora no duda de la identidad de la finca (pues de hacerlo debiera haberlo dicho); la descripción es coincidente; y la medida es totalmente exacta, al haberse realizado in situ por un técnico tan competente como doña C. R., Arquitecto Superior con muchos años de ejercicio; y por ser además coincidente en términos prácticos (un error de medida de dos metros en una propiedad de 273 ronda el cuatro por mil y es por tanto despreciable) con el título y con la posesión. Unido, además, a que al ser los linderos fijos (calles y paredes de edificios en régimen de propiedad horizontal) no puede haber perjuicio para nadie».

IV

Doña María del Rosario García Jiménez, registradora de la Propiedad de Arteixo, emitió informe el día 1 de abril de 2015, en defensa de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 41 a 49 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 3 y 8 de septiembre de 2009, 13 de julio y 16 de diciembre de 2010, 23 de julio y 8 de noviembre de 2012, 8 de mayo y 9 de julio de 2013 y 2 de abril y 15 de diciembre de 2014.

1. Se plantea en el presente recurso la posibilidad de inmatricular una finca, cuando la superficie con la que se describe en el título, no es totalmente coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompaña.

Mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia, previa declaración de obra nueva, se inventaría una finca, cuya inmatriculación se solicita; en la indicada escritura se describe la finca con una superficie de suelo coincidente con la que consta en el certificado de un técnico, que se incorpora a la escritura, pero en la certificación catastral descriptiva y gráfica, que también se incorpora, consta una superficie de suelo diferente. El defecto es planteado por la registradora en los siguientes términos: «1.º La superficie de la finca descrita en la escritura –doscientos setenta y tres metros cuadrados– objeto de inmatriculación en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con el 298 de su Reglamento, no es coincidente con la certificación catastral –doscientos cuarenta y dos metros cuadrados– que se incorpora a la misma, existiendo una diferencia de un once con treinta y cinco por ciento».

Una de las finalidades pretendidas por el legislador es conseguir la efectiva coordinación del Catastro y el Registro de la Propiedad. Esta coordinación que redundará en una mayor eficacia de ambas instituciones tiene por base dos principios fundamentales: uno, el Catastro proporcionará al Registro de la Propiedad el sustrato físico de las fincas y, dos, el Registro proporcionará al Catastro el sustrato jurídico de aquéllas. En aplicación del

primero de estos principios el artículo 53, apartado siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige que para toda inmatriculación se aporte junto al título inmatriculador «certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

La Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el precepto en cuestión (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») afirmando que la dicción legal –total coincidencia– no puede dejar dudas a interpretaciones. Se exige una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral. Como afirmara la Resolución de 8 de mayo de 2013, la norma no deja resquicios a excepciones: con independencia de la finca que se pretende inmatricular y, por tanto, su titular, el título o el medio de los previstos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al que se acuda.

La dicción del artículo 53 de la Ley 13/1996 es clara y terminante, cuando impone que en lo sucesivo no se inmatriculará ninguna finca en el Registro, si no se aporta junto al título de inmatriculación, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dichos títulos. Como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, la finalidad que realmente persigue la coincidencia catastral exigida en el citado artículo 53, es la de fomentar la razonable coordinación entre la finca registral desde el momento mismo de su inmatriculación con el inmueble previamente catastrado. Para lo cual, desde la Ley 13/1996, se ha decidido claramente evitar que surjan nuevas fincas registrales por inmatriculación que no sean coincidentes «ab initio», en su ubicación y delimitación geográfica, con uno o varios inmuebles catastrales concretos. Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo que han abordado el ámbito de aplicación del citado artículo 53, tanto desde el punto de vista del tipo y fecha del título inmatriculador, como del grado de coincidencia descriptiva exigible con el documento en cuestión. Así, por ejemplo, este Centro Directivo ha señalado que tal exigencia es predicable tanto respecto de títulos notariales, como de los administrativos –vid. Resoluciones de 5 de octubre y 3 de noviembre de 2004 y 6 de mayo de 2009–, o de los judiciales –vid. Resoluciones de 29 de noviembre de 2004, 17 de febrero y 8 de junio de 2005, 3 de mayo de 2007 y 13 de julio y 23 de diciembre de 2010– y, en todos los casos, aunque su otorgamiento o autorización fuera anterior a la entrada en vigor del artículo comentado –vid. Resolución de 2 de abril de 2014 que rectificó el criterio de la de 19 de mayo de 2005– pues tal precepto, como resulta con claridad de su redacción, no estableció un requisito que hubieran de cumplir los títulos en cuestión –lo cual no podría ser exigido retroactivamente– sino un requisito que han de cumplir las inmatriculaciones que se pretendan efectuar a partir de la entrada en vigor de tal Ley. Y «siendo la inmatriculación un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro».

En cuanto al grado de coincidencia descriptiva exigible, el propio precepto es tajante al hablar de «términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos –cfr. Resolución de 15 de diciembre de 2014–.

Es cierto que una finca, desde el punto de vista literario, puede ser descrita con mayor o menor profusión de detalles, incluso intercalando calificativos o apreciaciones sobre sus cualidades, o cualesquiera otras circunstancias, pero, tratándose de una porción de la superficie terrestre, con independencia de los elementos que contenga en su interior, lo que la identifica de manera indubitada, necesaria y suficiente, y la distingue de sus colindantes es la precisión de su ubicación y delimitación geográfica, es decir, donde se encuentran exactamente sus límites perimetrales, lo cual determina, geoméricamente, cuál es la superficie que abarcan, y, normalmente por accesión, la propiedad de lo que entre ellos se encuentre enclavado. Por ello, esa total coincidencia que exige el precepto ha de referirse, de manera ineludible, pero también suficiente, a la ubicación y delimitación geográfica de la finca, esto es, a su situación, superficie y linderos. Incluso, en puridad

conceptual, bastaría con la concreción de la ubicación geográfica precisa de los linderos de la finca, que es tanto como decir la finca misma.

Debe recordarse que ya la Resolución de 3 de septiembre de 2009 proclamó que «la exigencia de identidad plena de la descripción entre el título público y la certificación catastral no admite excepciones, y menos aún en casos como el presente en que la falta de coincidencia se proyecta sobre un dato de tanto relieve a los efectos de identificación de la finca...». Y, en cuanto a la superficie de la finca, que no es otra cosa que la medición del área comprendida entre sus linderos, es necesaria también una total coincidencia entre la descripción del título y la de la certificación catastral, sin que pueda aplicarse el margen del diez por ciento que se refiere a un supuesto distinto (constatación registral de la referencia catastral) –vid. Resoluciones 4 de diciembre de 2007, 12 de mayo de 2008, 8 de septiembre de 2009 y 13 de julio y 16 y 23 de diciembre de 2010–.

Por tanto, existiendo en el presente caso una diferencia entre la superficie expresada en el título, con la expresada en la certificación catastral, en los términos ya expresados, ha de confirmarse el defecto señalado por la registradora.

Lograda la inmatriculación, con superficie coincidente con la catastrada, podrá acudirse al procedimiento de inscripción de excesos de cabida, que estará sujeto a la oportuna calificación registral, siendo 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. Resolución de 17 de octubre de 2014) según el cual: 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 la 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 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 originalmente 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 esa 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 acerca de 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.

Como señala la Resolución de 3 de noviembre de 2009, el legislador abre caminos para que se proceda a concordar el Registro con la realidad jurídica extrarregistral rectificando la superficie de la finca que erróneamente figura en su descripción. Cuando el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, ciertamente se puede acreditar el exceso de cabida, con informe técnico si se identifica perfectamente la finca con los linderos que figuran inscritos, siendo la cabida real la que se solicita inscribir, y resultando la misma de la existente entre los linderos tal y como ya se encuentran en el Registro, se cumplen los requisitos exigidos en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53.10 de la Ley 13/1996. Se trata de una operación registral autónoma sujeta a su propia normativa.

Pero al tratarse de ingreso por vez primera de la finca en el Registro, son otras las normas aplicables, todas ellas de procedimiento registral, entre cuyos requisitos adjetivos, con fin de asegurar la existencia e identidad del objeto de derecho, se encuentra la exigencia de coincidencia completa con la superficie catastral, lo cual se encuentra en concordancia con la línea legislativa impulsada en materia de coordinación entre Catastro-Registro, que parte de considerar la catastral descriptiva y gráfica de la finca como la base para la representación gráfica en el Registro de la Propiedad salvo que se trate de uno de los supuestos en que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. Admitir la tesis del notario supondría admitir inmatriculaciones de fincas en las que la

superficie del título fuera superior a la superficie catastral con clara descoordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

No obstante, el defecto es subsanable (véanse Resoluciones de 5 de enero de 2005 y 23 de diciembre de 2010), para lo que será sin duda relevante el informe técnico, por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifieste ante el Catastro –ex artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y 28 de su Reglamento– la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie conforme al título, o la propia rectificación de éste para adecuarlo a la superficie catastral. Lo que no impide acudir posteriormente al procedimiento de inscripción de excesos de cabida, en función del supuesto y normas aplicables, sujeto a calificación registral.

En resumen, y en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 15 de junio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.