

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16829 *Resolución de 15 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de A Pobra de Trives, por la que suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de dos fincas que constan inmatriculadas en el año 2007.*

En el recurso interpuesto por doña E. Q. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de A Pobra de Trives, don Cayetano Prada González, por la que suspende la inscripción de la rectificación de cabida y linderos de dos fincas que constan inmatriculadas en el año 2007.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de julio de 2018 por el notario de Madrid, don Pedro Luis Gutiérrez Moreno, con el número 1.894 de protocolo, se autorizó la subsanación de otra anterior, a fin de rectificar los linderos y la superficie de las descripciones de dos fincas que fueron inmatriculadas en el año 2007.

En la misma escritura el notario advertía a los otorgantes la necesidad de tramitar el oportuno expediente de rectificación regulado en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de A Pobra de Trives, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Objeto: Calificación negativa escritura pública.

Calificada de acuerdo al art. 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento la escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Pedro L. Gutiérrez Moreno, el día veintisiete de Julio de dos mil dieciocho, con el número 1.894 de protocolo que, en unión de escrito firmado por Doña E. Q. B., fue presentada el 14 de mayo de 2019, causando el asiento 1.029 del Diario 22, no han sido practicadas las operaciones solicitadas por los siguientes

Hechos.

En dicha escritura se autoriza la subsanación de otra autorizada por el notario de Santiago de Compostela, Don José Manuel Amigo Vázquez, el día 8 de septiembre de 2017, protocolo 2.306, en la que los otorgantes vendieron y compraron respectivamente las fincas 2.895 y 2.896, CRU: 32008000084289 y 32008000084296, respectivamente, del término municipal de A Teixeira, pertenecientes a la demarcación de este Registro de la Propiedad.

Las fincas se inmatricularon el día 19 de septiembre de 2007, con las superficies de sesenta y ocho metros cuadrados la casa, edificada sobre un solar de sesenta y nueve metros cuadrados, en cuanto a la finca 2.895; y de mil seiscientos diecisiete metros cuadrados, la finca 2.896 constando en los folios las mismas referencias catastrales que ahora se incorporan a la escritura calificada.

Consultada la situación tabular de las fincas resulta que ambas fincas, según la inscripción segunda practicada el 9 de octubre de 2017, constan inscritas a favor de

Doña E. Q. B. con las descripciones que constan en el exponendo I de la escritura calificada y se pretende rectificar la descripción de las mismas tanto en cuanto a linderos como superficie del modo que consta en el exponendo II incorporándose certificaciones catastrales descriptivas y gráficas coincidentes con las nuevas descripciones.

Es de resaltar que en la misma escritura se advierte a los otorgantes la necesidad de tramitar el oportuno expediente de rectificación regulado en los artículos 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

No puede accederse a lo solicitado en cuanto a la finca número 2.895 ya que existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.

Respecto de la finca número 2.896 sí es posible practicar la rectificación por no albergar dudas en cuanto a su identidad siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial.

Fundamentos de Derecho.

Considerando, como ha sostenido la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples Resoluciones, entre otras, en una de 19 de Noviembre de 1998, que sólo procede registrar un exceso de cabida cuando se trate de rectificar un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca ya inmatriculada, de modo que sea indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral; es decir, que la superficie que ahora se pretende registrar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados (así Resolución de 28 de agosto de 2013).

Considerando que en este caso concreto, dado que la finca se inmatriculó con arreglo a la misma referencia catastral que ahora se incorpora a la escritura, y visto el concepto del exceso de cabida, existen dudas de la identidad de la finca en cuanto a la nueva superficie y configuración.

Considerando que consultados los antecedentes catastrales de la finca consta que desde el año 1998 a 2008 aparece la parcela catastral con una superficie de 69 metros cuadrados como así consta inmatriculada (certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 6 de noviembre de 2006 expedida por la gerencia catastral de esta provincia e incorporada a la escritura en virtud de la cual se inmatriculó) y que desde el año 2008 se alteró la superficie catastral pasando a una superficie de 527 metros cuadrados.

Considerando que, de acuerdo a los artículos 1.3, 20, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales se presumen exactos y los derechos inscritos pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y que la concordancia del Registro con la realidad jurídica extrarregistral puede llevarse a cabo mediante los procedimientos registrales adecuados

Considerando que, recientemente, en un caso de rectificación de superficie mediante el procedimiento del art. 201 de la Ley Hipotecaria por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de enero de 2019 se resolvió que están justificadas las objeciones del registrador (expuestas al expedir la certificación) si están fundadas en la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende registrar; la desaparición de un lindero fijo de la descripción de la finca; y, en fin, el análisis de los historiales administrativo y registral de la finca.

Considerando pues que hay una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral (art. 198 de la Ley Hipotecaria) y que no es admisible la mera rectificación de la superficie en virtud de la escritura calificada ni lo sería tampoco en virtud de los procedimientos de rectificación de superficie previstos y regulados en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Considerando entonces que, al no ser admisibles los procedimientos de rectificación de superficie y exceso de cabida a un caso como el presente en el que hay dudas razonables de la identidad de la finca, lo procedente es inmatricular la superficie no inscrita mediante los procedimientos registrales vigentes aplicables que no son otros que los contenidos en los artículos 203, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Considerando igualmente que el ordenamiento jurídico español es netamente causal y todo negocio jurídico ha de tener y expresar su causa (art. 1.277 del Código civil) el procedimiento adecuado para la concordancia registral y extrarregistral es la inmatriculación de la superficie no inscrita mediante el oportuno negocio jurídico (art. 1261 y ss. Del Código civil) sujetándose a los procedimientos registrales mencionados y todo ello sin perjuicio que la parcela haya experimentado mutaciones catastrales las cuales obviamente se rigen por sus propios procedimientos.

Por todo lo cual suspendo las operaciones solicitadas por los anteriores hechos y fundamentos de derecho pudiendo subsanarse en cuanto a la finca 2895 mediante la oportuna inmatriculación de superficie no inscrita y respecto de la finca 2896 solicitando la inscripción parcial del documento.

Contra esta calificación (...)

Puebla de Trives, a 30 de mayo de 2019 Fdo. Cayetano Prada González.
Registrador de la Propiedad Interino de Pobra de Trives».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. Q. B., interpuso recurso el día 22 de julio de 2019 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero.—(...)

Segundo.—En lo que hace a la finca número 2.895, entiende el registrador (según recoge en el apartado hechos, párrafo penúltimo), que: “no puede accederse a lo solicitado en cuanto a la finca número 2.895 ya que existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.”

Esta parte no alcanza a entender la conclusión a la que llega el Registrado que está basada exclusivamente en el porcentaje de exceso de cabida, sin atender en absoluto a los hechos y evidencias que se han puesto de relieve en el escrito de esta parte de fecha 5 de noviembre de 2018.

Así, nos vemos en la obligación de reiterar nuestra postura y reafirmarla a través de los siguientes extremos indiscutibles:

1. Las actuales dimensiones y cartografía de Catastro:

a) Los propietarios que han transmitido la propiedad en 2017, por la que se declara explícitamente que en la transmisión la realidad física corresponde con la descripción y cartografías catastrales (...)

b) La propiedad precedente (Dña. J. P. P.) que transmitió la propiedad en diciembre de 2006 (...)

c) Hago notar además que éstas son las dos únicas transmisiones que han sido objeto de escritura pública y de inscripción en Registro.

Por tanto, en ambas transmisiones se ha reconocido que la parcela vendida corresponde a la de Catastro dimensionada en 527 m² y que la realidad física corresponde a la realidad actualmente reflejada por Catastro.

d) (...) “Antecedentes en Catastro de un inmueble”, que ha sido extraído de Catastro. Se puede ver que las dimensiones de 527 m² de parcela corresponden a una “valoración colectiva urbana (revisión)” que refleja la primerísima vez en la que se hace una delimitación y cartografía de cada una de las propiedades del núcleo urbano (...) en A Abeleda. Esta primera delimitación específica de la propiedad aparece al mismo tiempo que las correspondientes a las propiedades colindantes (“valoración colectiva urbana” de febrero 2008). Esto significa que, según el procedimiento administrativo de aplicación, estas primeras delimitaciones y descripciones catastrales fueron comunicadas a los propietarios, sin que se produjera ninguna reclamación por parte de ninguno de los titulares colindantes ni en los plazos establecidos ni en los 11 años posteriores.

e) Lo que ha sido expuesto en los dos puntos anteriores queda reflejado en la certificación catastral de fecha 6 de noviembre de 2006, que acompañó a la escritura pública del 11 de diciembre del 2006 (...) debiendo resaltar que consta al pie de página que “no existen colindantes”, lo cual refleja que la división de parcelas no estaba aún hecha por Catastro y que se formalizó en febrero 2008 para todos los propietarios.

f) La dimensión de 68 m² que aparece en escritura proviene de una serie de errores administrativos que se han ido trasladando de escritura pública en escritura pública. En detalle:

– La primera escritura pública se hizo en diciembre 2006. La parcela con vivienda que se vendía era C/ (...) Al no haber otro documento oficial de referencia para las dimensiones salvo las catastrales, notaría decide reflejar la dimensión de Catastro (69 m² de parcela).

Pero en ese momento (anterior al expediente de febrero 2008) los datos de Catastro no sólo son incorrectos e incompletos, sino también incoherentes. En efecto:

– En primer lugar: Catastro no había establecido la cartografía y las delimitaciones de ninguna de las fincas del núcleo urbano.

– En relación con esta propiedad que nos ocupa, el documento número 6 muestra que de la construcción aparece detallada sólo la planta superior “planta 01” (como si ésta estuviera suspendida en el aire) y con medidas incorrectas.

– Después del expediente de febrero 2008 en el que Catastro delimita las parcelas del núcleo urbano por primera vez, se corrige esta información para reflejar por primera vez la planta inferior de la vivienda de 154 m² (...).

– Aun así, sigue existiendo error en las mediciones de Catastro porque la superficie de la planta superior coincide históricamente con la de la planta inferior a excepción de un balcón. Con la dimensión de la construcción de 337 m² que aparecen en Catastro actualmente se reflejó finalmente en 2017, indicando que la fecha efectiva de este valor era el 25 de agosto de 2008 (...)

2. Esta casa con las dimensiones y configuración que figuran en Catastro actualmente fue rehabilitada completamente y ha estado ocupada durante al menos los últimos 9 años sin que ningún colindante haya reclamado nunca otros límites diferentes a los existentes en la actualidad (los mismos que los de Catastro).

3. En cuanto a colindantes actuales hago saber que la que suscribe también propietaria de las propiedades al sur y al oeste de la finca en cuestión. Al este la finca está delimitada por un elemento arquitectural fijo (muro de más de 3 metros de alto muy antiguo en piedra) y esta delimitación corresponde con los límites establecidos por Catastro.

4. La finca objeto de este escrito, es conocida por los vecinos históricamente como la (...) coincidiendo con la realidad física actual. No ha sufrido nunca variaciones en los muros que delimitan la construcción ni de la planta superior ni de la planta inferior ni en elementos de acceso fijos (escaleras en piedra). La parcela de 527 m² está cercada con elementos fijos históricos (muros de piedra) y por camino público.

La finca fue modificada en Catastro en dos ocasiones, en fecha 18 de febrero de 2008 y en fecha 25 de agosto del mismo año, para reflejar la realidad física de la misma. Si bien es cierto que el organismo que prevalece es el Registro, el Catastro sirve, como mínimo, para indicar indicios, por lo que se debería realizar una medición de la finca para comprobar que el error existe y proceder a subsanarlo en vez de, directamente, dictar calificación negativa (...)

Segundo [sic].—Respecto de la finca número 2.896, el registrador indica (último párrafo de los hechos), que “sí es posible practicar la rectificación, por no albergar dudas en cuanto a su identidad, siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial.”

Así pues, el registrador acepta los argumentos vertidos por la solicitante en su escrito presentado el 5 de noviembre de 2018, causando asiento 1.029 del Diario 22, no obstante, no procede a la rectificación, emplazando a la solicitante a realizar una solicitud expresa de inscripción parcial; obviando el principio de rogación que ampara a la que suscribe.

Por ende, debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, “presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia”.

Como ya ha indicado la DGRN, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

La mera presentación de la documentación en el Registro lleva implícita la solicitud de inscripción, y en dicha presentación y correlativa solicitud de inscripción se debe entender comprendido el conjunto de operaciones y asientos registrales de que el título calificado sea susceptible, “salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo” (cfr. artículo 425 del Reglamento Hipotecario antes transcrito), exclusión expresa que en el presente caso no se ha producido.

Así, no es necesario, como indica el Registrado [sic] que se proceda a presentar una solicitud expresa de inscripción parcial, pues hacerlo sería una redundancia, cuando ya se ha interesado en el escrito que ha dado lugar a la presente calificación negativa.

Tercero.—Subsidiariamente, para el caso de que no se entienda viable el presente cauce de solicitud de rectificación de la cabida de la finca para alcanzar el objetivo pretendido por la que suscribe, se estime que es de aplicación en todo caso, el procedimiento indicado en los artículos 199 y 201.1 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

– Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

Artículo 18: (...).

Artículo 199: (...).

Artículo 201: (...).

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de septiembre y 13 de octubre de 2009, tratan precisamente la cuestión de duda sobre la realidad de la modificación solicitada, señalando que tales criterios sobre dudas no deben aplicarse de modo mecánico y sin atender las circunstancias particulares de cada caso, como se desprende en el presente caso y hemos dejado claro en los antecedentes de hecho.

Así, por ejemplo, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 2012, considera que no es suficiente por sí sola para sustentar duda de identidad la única alegación de desproporción en las superficies (entre la que figura inscrita y la que se pretende inscribir).

Por todo ello, Solicito se tenga por presentado este escrito junto con sus documentos, lo admita y tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de escritura pública de fecha 30 de mayo de 2019, e [sic] su virtud de proceda a:

– Respecto de la finca 2.895, proceder a acceder a lo peticionado, rectificando la cabida para que la misma se corresponda con la realidad física y con la realidad documental que obra en el Catastro, de manera que coincida también con la realidad documental del Registro.

– Respecto de la finca 2.896, proceder a acceder a lo peticionado, rectificando de oficio la cabida, dado que nada obsta para que se lleve a término, según se desprende de la propia calificación negativa, así como en aplicación del principio de rogación.

Subsidiariamente, para el caso de entender que no procede la/s petición/es anteriormente interesadas, se acceda a estimar que el procedimiento adecuado para llevar a término lo interesado es el expediente para rectificar la superficie de las fincas previsto en el artículo 199 en relación con el 201.1 y 203 de la Ley Hipotecaria.»

IV

Mediante escrito, de fecha 6 de agosto de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que el notario autorizante del título calificado, tras haber sido debidamente notificado del recurso interpuesto, no había realizado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas.

1. En el año 2007 se inmatriculó la finca 2.895 del término municipal de A Teixeira con una superficie de 69 metros cuadrados de suelo con determinada edificación en su interior, y la finca 2.896, de igual término con una superficie de 1.617 metros cuadrados de suelo, todo ello según sendas certificaciones catastrales coincidentes con las superficies de las respectivas fincas.

En escritura del año 2018 se rectifican las superficies de ambas fincas, señalando que la finca 2.895 en realidad y según el Catastro actual mide 527 metros cuadrados de suelo, con determinadas edificaciones, y que la finca 2.896 mide en realidad y según el Catastro actual 1.692 metros cuadrados.

El registrador en cuanto a la primera finca, la registral 2.895, suspende la inscripción de la rectificación pretendida porque «existe una diferencia de superficie de 458 metros cuadrados, lo que supone un aumento de cabida de un 660% aproximadamente y una rectificación de linderos en tanto en cuanto que consta en el Registro que linda por el oeste con camino y ahora se dice que linda con camino por el norte lindando ahora por el

oeste con la parcela 6 del polígono 71 y antes con camino existiendo por tanto dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca». Y señala que «al no ser admisibles los procedimientos de rectificación de superficie y exceso de cabida a un caso como el presente en el que hay dudas razonables de la identidad de la finca, lo procedente es inmatricular la superficie no inscrita».

Respecto de la finca número 2.896 señala que «sí es posible practicar la rectificación por no albergar dudas en cuanto a su identidad siendo precisa una solicitud expresa de inscripción parcial».

La interesada y recurrente alega, en esencia, en cuanto a la primera finca, que la superficie que se hizo constar en la escritura con la que se inmatriculó la finca proviene de una serie de errores que luego se han rectificado en el Catastro, y que «si bien es cierto que el organismo que prevalece es el Registro, el Catastro sirve, como mínimo, para indicar indicios, por lo que se debería realizar una medición de la finca para comprobar que el error existe y proceder a subsanarlo en vez de, directamente, dictar calificación negativa». Y subsidiariamente, «para el caso de que no se entienda viable el presente cauce de solicitud de rectificación de la cabida de la finca para alcanzar el objetivo pretendido (...) se estime que es de aplicación en todo caso, el procedimiento indicado en los artículos 199 y 201.1 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria».

Respecto de la segunda finca, alega que «no es necesario, como indica el Registrado [sic] que se proceda a presentar una solicitud expresa de inscripción parcial pues hacerlo sería una redundancia, cuando ya se ha interesado en el escrito que ha dado lugar a la presente calificación negativa».

2. Ha sido definido el exceso de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, (véase, por ejemplo, las Resoluciones de 26 de junio de 2019 y las en ella citadas) considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro: «Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, entre otras muchas, siguiendo esta doctrina consolidada: “a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo 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”. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado».

En cuanto a la justificación de las dudas de identidad, como ha reiterado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015, 21 de abril de 2016, y 26 de junio de 2019, entre otras).

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el registrador se fundamentan en las alteraciones en el perímetro y superficie catastral de la finca. A ello cabe añadir la magnitud del exceso conjuntamente con la alteración de linderos fijos.

En efecto, la finca 2.895 consta inmatriculada con una determinada ubicación, delimitación y superficie catastral de 69 metros cuadrados, y el hecho de que posteriormente, por las razones que fueran y conforme a la normativa catastral, el Catastro haya modificado la delimitación y superficie catastral de un determinado inmueble catastral para aumentarla hasta llegar a los 527 metros cuadrados actuales, lo que pone de manifiesto es que se han incorporado a un determinado inmueble catastral con una determinada referencia catastral, porciones de territorio adyacentes que antes no estaban incluidos en dicho inmueble catastral. Pero ello no permite rectificar la delimitación y superficie de la finca registral que fue inmatriculada, porque existe, no solo duda fundada, sino certeza plena, de que, como señalada la doctrina de este Centro Directivo antes citada, «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».

Por tanto, el recurso en este punto ha de ser desestimado, tanto en su pretensión principal de que se procediera sin más a inscribir la rectificación pretendida sin tramitación de procedimiento alguno, como en su pretensión subsidiaria de que se declarara la admisibilidad a estos efectos de los procedimientos del artículo 199 o del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pues, como ha señalado repetidamente este Centro Directivo tras la reforma operada por la Ley 13/2015 para proceder a cualquier rectificación de la descripción también es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca en los términos expresados.

3. En cuanto a la otra finca registral, la 2.896, que fue inmatriculada con una superficie catastral de 1.617 metros cuadrados que ahora se pide rectificar hasta los 1.692 metros cuadrados que actualmente constan en Catastro, también debería analizarse, conforme a la doctrina expuesta, si ese aumento de superficie de 75 metros cuadrados constituye la simple rectificación de un error aritmético en la medición interior del área encerrada en un determinado recinto que permanece inalterado, o supone una rectificación geométrica perimetral del recinto para englobar porciones de terreno adicionales.

Pero la nota de calificación recurrida no ha planteado esta objeción, sino simplemente la de que a juicio del registrador falta pedir expresamente la inscripción parcial del documento en cuanto a esta finca, por lo que sólo ha de abordarse aquí y ahora esta última cuestión.

Y a tal efecto, sí que ha de revocarse la calificación registral y estimarse el recurso en este punto, dado que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario, acertadamente invocado por la recurrente, es muy claro al respecto al señalar que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro».

En consecuencia, si el registrador ha apreciado defectos en cuanto a una de las fincas objeto del documento, pero no en cuanto a la otra, debe proceder a su despacho en cuanto a ésta última sin requerir solicitud expresa de inscripción parcial al respecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en cuanto a los defectos relativos a la primera finca objeto de dicha nota, y estimarlo revocando la calificación registral en cuanto a la segunda.

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 octubre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.