

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR011287

**RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manresa n.º 1, por la que se suspende el inicio del procedimiento notarial del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación y rectificación descriptiva, no expidiendo certificación registral.**

*(BOE de 26 de julio de 2022)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Expediente de rectificación de descripción y georreferenciación. Negativa de la registradora a expedir la certificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria.**

Tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las **actas de notoriedad** han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad.

Así como la constatación mediante certificación registral de la invasión de fincas ya inmatriculadas sí debería provocar el cierre anticipado del expediente de dominio, en cambio, la mera existencia de dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no debe impedir ni la **expedición de la certificación** registral interesada, ni la continuación de la tramitación notarial del expediente de dominio, en el curso del cual se podrán poner de manifiesto extremos y datos que puedan ser tomados en consideración por el registrador en su calificación final y que acaben confirmando, reforzando, debilitando o excluyendo esas dudas inicialmente fundadas.

En efecto, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las **dudas de identidad** que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios. Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación. En el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie.

Por tanto, **ninguno de los extremos señalados por la registradora** en su nota de calificación negativa (que la finca procede del Registro antiguo, que se pretende un aumento de superficie y que determinadas parcelas catastrales se hallan «en investigación») **constituye motivo conforme a Derecho para no expedir la certificación** registral interesada que permita al notario continuar la tramitación del expediente de dominio, todo ello sin prejuzgar todavía el resultado de dicho expediente ni la calificación registral que finalmente merezca.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 201 y 203.

En el recurso interpuesto por don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manresa número 1, doña Rosa María del Pilar Romero Paya, por la que se suspende el inicio del procedimiento notarial del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la georreferenciación y rectificación descriptiva, no expidiendo certificación registral.

**Hechos**

I

Mediante acta notarial autorizada el día 20 de enero de 2022 por el notario de Manresa, don Pedro Carlos Moro García, con el número 175 de protocolo, se inició la tramitación de expediente para la inscripción de rectificación de superficie y declaración de obra antigua de la finca registral número 424 del Registro de la Propiedad

de Manresa número 1, que tenía una superficie inscrita de 9.632 metros cuadrados, y se pretendía acreditar que su superficie real, resultante de georreferenciación alternativa a la catastral, era de 15.512,45 metros cuadrados.

En dicha acta, se indicaba que la otorgante «me requiere a mí, el Notario, para que después de las pruebas que considere pertinentes, dicte la resolución que preceda en orden a la Notoriedad pretendida». Y sus apartados quinto y sexto tenían la siguiente redacción: «Quinto. Declaración de notoriedad. El sucesivo trámite, a los efectos de comprobar la notoriedad pretendida, los complementaré mediante diligencias de las cuales se dejaran constancia a continuación de la presente y la correspondiente acta de declaración de notoriedad, una vez transcurrido el periodo reglamentario en los términos del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con la finalidad de comprobar y declarar la notoriedad que la superficie y descripción exacta de la finca objeto de la presente acta que es la pretendida por la parte requeridora. Sexto. Inscripción. Se solicita de la señora Registradora de la Propiedad número uno de Manresa la práctica en los libros de su cargo de las operaciones formalizadas en la presente escritura. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria se solicita la expedición de certificación acreditativa de titularidad y cargas de la finca afectada por la rectificación, su descripción, cabida y linderos, renunciando en este acto a la solicitud de anotación preventiva».

## II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de Manresa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Tipo documento: Escritura Pública.

Libro Entrada: 568/2022.

Libro Diario: Asiento 1778, Diario 179.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento del Acta inicial de expediente para acreditar la discrepancia entre realidad física y rectificación descriptiva de finca registral y declaración de obra antigua otorgada en Manresa por don Pedro Carlos Moro García, el día 20 de enero de 2022, protocolo 175/2022, presentada telemáticamente en este Registro el 20/01/2022 por Moro García, Pedro Carlos, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes:

Hechos.

Por el documento que motiva la presente nota de calificación, se trata de hacer la inscripción de rectificación de superficie y declaración de obra antigua de la finca registral número 424, con las circunstancias que a juicio de la que suscribe impiden la misma:

1.º La citada finca número 424 procede del Registro antiguo, sin indicarse finca de procedencia, y en este Registro consta inscrita con la superficie de 9.632 metros cuadrados.

Según el Registro la finca 424 limita: al Este con viña de E. B., hoy E. T. B.; al Sur con J. E. hoy J. V. V.; al Oeste, con Jose E. y J. M. hoy A. V. T.; y al Norte con J. L. hoy C. F.

Según la certificación catastral descriptiva y gráfica, la referida finca linda:

1. Parte con parcela 13 polígono 1 situada en término de Sant Joan de Vilatorrada y con parcela 169 polígono 2 con referencia catastral 08112A002001690000QP se halla "en investigación" y tiene una superficie en Catastro de 373 metros cuadrados.

2. Parcela 48 polígono 2 del señor E. T. B., según consta en Catastro, con referencia catastral 08112A002000480000QO. Esta finca corresponde a la finca registral número 539, cuyo actual titular es el señor E. M. T. P. C.

3. Parcela 43 polígono 2 con referencia catastral 08112A002000430000QP se halla "en investigación" y tiene una superficie en Catastral de 16.012 metros cuadrados. Asimismo en Catastro consta como titular el señor J. V. S. Esta finca corresponde a la finca registral número 2243, cuyos actuales titulares son las Compañías "Construcciones Salido, S.A." e "Inmobiliaria Llobsa, S.A.U." –anteriormente constaba como titular el citado señor J. V. S.–.

4. Parcela 46 polígono 2 que según consta en Catastro es propiedad de M. D. S. G. y Herederos de J. M. R. D., con referencia catastral 08112A002000460000QF. Esta finca corresponde a la finca registral número 1118, cuyos actuales titulares son la señora M. D. S. G. y la Compañía "Sol.7, S.L.".

No es posible establecer la correspondencia entre la finca registral, situada en la partida llamada "(...)" con aquella a la que la certificación se refiere situada en (...)

Según el título presentado la rectificación de la finca 424 pasará a tener la descripción siguiente: "Rústica. Parcela de terreno situada en el polígono 2, parcela 47 (...) de Manresa, destinada a bosque y olivos, en la que dentro de la misma hay una construcción destinada toda ella a almacén, compuesta de planta baja con una superficie construida de cuarenta y seis metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados y una planta primera con una superficie construida de cuarenta y seis metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados todo ello edificado sobre una parcela de terreno de superficie total quince mil quinientos doce metros con cuarenta y cinco decímetros cuadrados. Linda todo en conjunto: al norte, parte con parcela 13 del polígono 1 y parte con parcela 169 del polígono

2; al este, con parcela 48, del polígono 2; al Noroeste, con parcela 43 del polígono 2; y al suroeste con parcela 46 del polígono 2."

De estos antecedentes resulta que la inscripción del exceso de cabida solicitado plantean a la Registradora que suscribe dudas que imposibilitan su inscripción por los motivos siguientes:

A. La finca 424 no procede de ninguna finca inscrita en este Registro, por proceder del Registro antiguo.

B. Que dicha finca 424 tiene una superficie según Registro de 9.632 metros cuadrados, y según reciente medición tiene una superficie de 15.512'45 metros cuadrados. Diferencia de superficie que plantea dudas de que se trate de una mera rectificación debida únicamente a errores descriptivos y no a la celebración de ningún negocio jurídico traslativo según se expresa en el documento que se califica.

C. Asimismo las parcelas 169 polígono 2 y 43 polígono 2 se halla [sic] "en investigación", por lo que no se puede concretar si se efectuará una modificación de la superficie.

La dificultad de establecer la correspondencia entre los límites catastrales y los registrales, las dudas en cuanto a las citadas parcelas "en investigación", junto con la diferencia de superficie entre Registro y la realidad actual según reciente medición objeto del exceso de cabida que se pretende, plantean serias dudas que impiden la inscripción de la operación solicitada como exceso de cabida.

Fundamentos de Derecho

"Artículo 201. 1 de la Ley Hipotecaria 'Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas".

Resoluciones de la Direcció General del Registre i del Notariat de dates 22 d'abril i 30 de juny de 2016.

Resolució 4 desembre de 2019 "...Centrándonos en 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 (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 y 21 de abril de 2016, entre otras)".

En el presente caso, las dudas de identidad que expone el Registrador se basan en, esencialmente las alteraciones físicas que resulten de la consulta de antecedentes catastrales de la Sede Electrónica de Catastro, unido a la gran desproporción de superficie, lo que estima, según expone con detalle en la calificación, indiciario de un incremento superficial a costa de un terreno adicional colindante, con encubrimiento de un negocio de modificación de entidad hipotecaria, todo ello indicado en la legislación hipotecaria.

Tal como se ha afirmado reiteradamente en esta Dirección General, entre otros, en la Resolución del día 1 de agosto de 2018, en todo caso la representación gráfica aportada deberá referirse a la misma porción de territorio que la finca registral, lo que es objeto de calificación por la Registradora. Esto no pasa en el caso de este expediente al resultar desproporcionada la superficie, es notable que justifica la falta de identidad manifiesta por la Registradora de que pueda existir correspondencia con la finca registral.

Como consecuencia de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

La presente calificación lleva consigo, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la última notificación.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rosa María del Pilar Romero Paya registrador/a de Registro Propiedad de Manresa 1 a día catorce de marzo del dos mil veintidós».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Carlos Moro García, notario de Manresa, interpuso recurso el día 25 de marzo de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«(...) Al respecto debe señalarse que:

1) En cuanto al punto primero-A, el argumento no puede sostenerse. La procedencia de "Registro antiguo" (sic) no es un criterio que pueda impedir operaciones de adecuación de las fincas a la realidad existente, pues lo contrario implicaría hacer depender la coordinación realidad física con realidad registral, de las traslaciones de registros de la propiedad anteriormente existentes.

En tal sentido la Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que suspende la inscripción de la representación gráfica de una finca., dispone: "En el caso de este expediente, el registrador suspende el inicio de la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por el único motivo de existir una diferencia de superficie desproporcionada, pero no expresa además de tal diferencia superficial ningún motivo (como alteraciones de linderos, procedencia de la finca, previos excesos de cabida, modificaciones en antecedentes catastrales, etc.) que justifique las dudas de identidad o dicha falta de

correspondencia ni la posible existencia de operaciones de modificación de entidades hipotecarias o negocios traslativos no formalizados debidamente y que no han tenido un adecuado acceso al Registro"

2) En cuanto al punto segundo-B, la DGSTFP, en diversas ha señalado lo siguiente:

– Resolución de 24 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un acta de exceso de cabida autorizada por notario de Marbella: las dudas sobre la identidad de la finca han de estar justificadas.

Lo cual no resulta de la nota de calificación, que fundamenta la duda en la magnitud de la rectificación pretendida, sin mayor aclaración ni justificación, lo cual supone el uso por defecto de un obstáculo que, probablemente, no se ajuste al caso de la presente.

– La misma resolución anterior exige que, en caso de duda, se tramite la rectificación de cabida, en su caso inferior al 5 %, por el procedimiento del artículo 201-203 de la Ley Hipotecaria, lo cual se pretende realizar en este caso, con todas las garantías de notificación y publicación exigidas por la ley.

– Resolución de 28 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca: la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo y razonado.

Todo lo anterior lleva a la conclusión de que se basa la duda de identidad de la finca en un puro argumento del tamaño de la rectificación pretendida.

El argumento de la calificación, a juicio de este notario, no puede mantenerse, pues lo contrario implicaría la imposibilidad absoluta de llevar a cabo operación de rectificación de cabida alguna, cuando ésta fuera superior al 10 %, pues diferencias de doblarse la cabida inicial son habituales y se practican sin problemas.

Mantener la posición denegatoria implica una indefensión a la parte requirente del acta objeto de la presente, pues si en tal caso la parcela matriz hubiera adecuado su cabida a la realidad, no existiría obstáculo de identidad.

3) En cuanto al punto tercero-C, hay que señalar que la colindancia catastrales, a todas luces, la que refleja la realidad, pues se basa en datos y metadatos provenientes de la administración, adaptados a su variabilidad.

A este respecto, debe señalarse la Resolución de 3 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cambados, por la que deniega la inmatriculación de una finca, que señala:

"No es exigible la coincidencia del causante y del titular catastral para inmatricular ni tampoco es obstáculo que la parcela aparezca en investigación pues el artículo 298 RH ha de entenderse derogado. Cuestión diferente es que hubiera sospechas de invasión del dominio público.

El legislador es consciente de que el titular inicial podría no ser el verdadero propietario por lo que el legislador ha adoptado medidas complementarias como la publicación de edictos (artículo 205 de la Ley Hipotecaria), la limitación de efectos respecto de terceros establecida por el artículo 207 de dicha ley, así como la negación al inmatriculante de la condición de tercero a los efectos del artículo 34 LH."

La existencia de colindancia en investigación no puede sostener la denegación de la expedición de la certificación de dominio y cargas, ni tampoco la inscripción posterior del exceso pretendido».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 8 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio y 20 de diciembre de 2016, 21 de noviembre de 2017, 22 de febrero de 2018 y 7 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de febrero de 2022 y las en ellas citadas.

1. La presente Resolución tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a expedir la certificación prevista en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en el inicio del expediente de rectificación de descripción y georreferenciación.

Mediante acta notarial, denominada de «notoriedad» por el notario autorizante, de inicio de expediente para acreditar la superficie georreferenciada de una finca, y que contiene una declaración de obra antigua, en dicha acta se contiene una doble solicitud a la registradora: por un lado, «se solicita de la señora Registradora de la Propiedad número uno de Manresa la práctica en los libros de su cargo de las operaciones formalizadas en la presente escritura». Por otro, «a los efectos de lo dispuesto en el artículo 201 en relación con el 203 de la Ley Hipotecaria se solicita la expedición de certificación acreditativa de titularidad y cargas de la finca afectada por la rectificación, su descripción, cabida y linderos, renunciando en este acto a la solicitud de anotación preventiva».

La registradora señala en su calificación negativa que «suspende la práctica de la inscripción solicitada» porque «la inscripción del exceso de cabida solicitado plantean a la Registradora que suscribe dudas que imposibilitan su inscripción por los motivos siguientes:

A. La finca 424 no procede de ninguna finca inscrita en este Registro, por proceder del Registro antiguo.

B. Que dicha finca 424 tiene una superficie según Registro de 9.632 metros cuadrados, y según reciente medición tiene una superficie de 15.512'45 metros cuadrados. Diferencia de superficie que plantea dudas de que se trate de una mera rectificación debida únicamente a errores descriptivos y no a la celebración de ningún negocio jurídico traslativo según se expresa en el documento que se califica.

C. Asimismo las parcelas 169 polígono 2 y 43 polígono 2 se halla [sic] "en investigación", por lo que no se puede concretar si se efectuará una modificación de la superficie».

Y no se pronuncia expresamente sobre la expedición o no de la certificación registral solicitada, pero de hecho no la expide.

El notario autorizante del acta recurre alegando, resumidamente:

– Que la procedencia de «Registro antiguo» [sic] no es un criterio que pueda impedir operaciones de adecuación de las fincas a la realidad existente, pues lo contrario implicaría hacer depender la coordinación realidad física con realidad registral, de las traslaciones de registros de la Propiedad anteriormente existentes.

– Que las dudas sobre la identidad de la finca han de estar justificadas, lo cual no resulta de la nota de calificación, que fundamenta la duda en la magnitud de la rectificación pretendida, sin mayor aclaración ni justificación.

– Que no es exigible la coincidencia del causante y del titular catastral para inmatricular ni tampoco es obstáculo que la parcela aparezca en investigación.

2. Como cuestión previa, de carácter terminológica pero también conceptual, debe señalarse que, como se hizo en la Resolución de 15 de febrero de 2022 de este Centro Directivo, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2001, las actas de notoriedad han desaparecido de entre los medios legalmente habilitados para la acreditación e inscripción de rectificaciones de cabida y georreferenciaciones de fincas, y sin que el nuevo expediente de dominio regulado en el artículo 201 constituya un acta de notoriedad.

Así lo recordó la Resolución de 7 de noviembre de 2019 al señalar que «el nuevo expediente de dominio cuya tramitación la Ley 13/2015 encomendó a los notarios, no es un acta de notoriedad (...) Ahora, tras la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, y en línea con el objetivo de desjudicialización que expresa su exposición de motivos, se ha optado por suprimir los expedientes de jurisdicción voluntaria tramitados por el juez y potenciar los tramitados por el notario. Para ello, la ley podría haber suprimido el expediente de dominio y mantenido, con modificaciones, el acta de notoriedad. Pero lo que ha hecho realmente ha sido exactamente lo contrario: suprimir el acta de notoriedad y mantener, con modificaciones, el expediente de dominio. En efecto, en la nueva regulación del Título VI de la Ley Hipotecaria tras la reforma operada por la Ley 13/2015 ha desaparecido toda referencia al acta de notoriedad (ni para inmatricular, ni para acreditar mayor cabida, ni para reanudar tracto) (...) Y el hecho de que ese expediente de dominio notarial se documente a través de actas notariales con sus respectivas diligencias, y no de una escritura pública, no debe inducir a pensar erróneamente, como por inercia ocurre con frecuencia, que estemos propiamente ante un acta de notoriedad (tipo [de] instrumento público notarial que está definido en el artículo 209 del Reglamento Notarial y [que] subsiste plenamente, pero a otros efectos), ni que la finalización exitosa de los actuales expedientes de dominio notariales tenga su fundamento en la apreciación de la supuesta notoriedad de los hechos alegados por el promotor, sino en el cumplimiento de todos y cada uno de los trámites legalmente previstos, a salvo siempre, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, lo que decida motivadamente la calificación registral. Por tanto, así como la legislación anterior hoy ya derogada contraponía el acta de notoriedad al expediente de dominio, en la legislación actualmente vigente ya no hay tal contraposición, pero tampoco identificación o asimilación entre ambas figuras, pues ya no existe ni está prevista, y por tanto no debe emplearse denominación errónea o que induzca a error, un "acta de notoriedad" para la inmatriculación de fincas conforme al artículo 203, o para rectificar la cabida conforme al artículo 201, o para reanudar el tracto sucesivo conforme al artículo 208, sino un "expediente de dominio" tramitado ante notario, y documentado en actas notariales, para alguna de las finalidades señaladas».

3. Por lo tanto, en el caso que ahora nos ocupa, nos encontramos ante un acta notarial, no de notoriedad, sino de inicio del expediente de dominio regulado en el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, el cual a su vez remite al artículo 203.

Aunque la nota de calificación del acta notarial presentada concluye diciendo que «se suspende la práctica de la inscripción solicitada», de la redacción de dicha acta, se deduce que con ella no se está solicitando realmente a la registradora la inscripción directa de la nueva superficie y georreferenciación que se alegan para la finca, sino la expedición de la certificación registral prevista el artículo 203, sobre la descripción, titularidad y cargas de la finca en cuestión, y sobre el resultado de la investigación que la registradora ha de realizar en su archivo, índices y aplicaciones informáticas y gráficas acerca de si la georreferenciación pretendida pudiera invadir, aunque sea en parte, otras fincas ya inmatriculadas o el dominio público, incluso no inmatriculado, con expresión, en su caso, de

las dudas fundadas que aprecie al respecto, así como respecto del mantenimiento o no de la identidad de la finca en cuestión.

Todo ello al efecto de que una vez que el notario reciba la certificación registral interesada, pueda proseguir la tramitación del expediente de dominio efectuando las notificaciones legalmente procedentes con concesión del plazo de alegaciones previsto en el artículo 203, de modo que, como señala este artículo, «si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al registrador (...) En otro caso, levantará el notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación (o en este caso del art 201.1, la inscripción de la georreferenciación y rectificación descriptiva) solicitada».

Finalmente, como señala el artículo 201.1 «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Por tanto, así como la constatación mediante certificación registral de la invasión de fincas ya inmatriculadas sí debería provocar el cierre anticipado del expediente de dominio, en cambio, la mera existencia de dudas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria no debe impedir ni la expedición de la certificación registral interesada, ni la continuación de la tramitación notarial del expediente de dominio, en el curso del cual se podrán poner de manifiesto extremos y datos que puedan ser tomados en consideración por el registrador en su calificación final y que acaben confirmando, reforzando, debilitando o excluyendo esas dudas inicialmente fundadas.

En efecto, como ha reiterado este Centro Directivo desde la Resolución de 20 de diciembre de 2016, de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria resulta que el registrador al tiempo de expedir la certificación debe manifestar las dudas de identidad que pudieran impedir la inscripción una vez terminado el procedimiento, ya que de este modo se evitan a los interesados dilaciones y trámites innecesarios (cfr. Resolución de 8 de junio de 2016).

Y ello sin perjuicio de la calificación que procede efectuar una vez concluida la tramitación ante notario, a la vista de todo lo actuado, conforme al último párrafo del artículo 201.1 y de la regla sexta del artículo 203.1, sin que sea pertinente en dicho momento apreciar nuevas dudas de identidad, salvo que de la tramitación resulte un cambio en las circunstancias o datos que se tuvieron a la vista al tiempo de expedir la certificación (cfr. Resolución de 20 de diciembre de 2016). También se ha reiterado por este Centro Directivo que en el expediente notarial regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria pueden llevarse a cabo las pruebas, diligencias y averiguaciones que se estimen oportunas con el fin de disipar las dudas de identidad expuestas por el registrador, con independencia de la magnitud de la diferencia de superficie (cfr. Resoluciones de 21 de noviembre de 2017 o 22 de febrero de 2018).

Por tanto, ninguno de los extremos señalados por la registradora en su nota de calificación negativa (que la finca procede del Registro antiguo, que se pretende un aumento de superficie desde 9.632 metros cuadrados hasta 15.512,45 metros cuadrados, y que determinadas parcelas catastrales se hallan «en investigación») constituye motivo conforme a Derecho para no expedir la certificación registral interesada que permita al notario continuar la tramitación del expediente de dominio, todo ello, como se ha dicho, sin prejuzgar todavía el resultado de dicho expediente ni la calificación registral que finalmente merezca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de junio de 2022. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.