

han pasado a formar las distintas fincas registrales independientes como consta en algunas de sus notas marginales, no coincidiendo la descripción de ninguna de ellas con la antes descrita. IV. Que en el momento de presentarse el testimonio, se advierte que no se ha tenido presente la circunstancia de que la finca pertenece proindiviso a varios titulares con inscripciones fechadas desde el año 1992, hasta el 2003, cuando lo suyo hubiera sido consignar la existencia de la procedencia, su descripción y la titularidad, indicando en que medida quedaría afectado cada proindivisario y cómo quedaría la finca resultante. Con lo que el olvido absoluto del historial registral es lo que motiva la calificación en los términos que se hace. V. Que la Registradora no duda ni califica que resulte justificada la adquisición del dominio, simplemente manifiesta la imposibilidad desde el punto de vista registral de conciliar esta declaración con el modo en que se hace, con la situación actual de la finca de procedencia. Es preciso un procedimiento que respete los principios de legitimación y de tracto, bien por la vía ordinaria o extraordinaria del expediente de dominio. Es preciso un de titular que s propios para la reanudación del tracto, y con las dificultades que recientemente que deben ser especialmente notificados. VI. Que en cuanto a los otros dos defectos que se señalaron, tampoco se ha cuestionado que los dos certificados requeridos se presentaran ante el Juzgado como el señor afirma en su recurso, lo que no impida que no deba requerirlos porque la ley lo dispone, y para comprobar las circunstancias que la ley establece, y que no son reseñadas en el documento que se presento a calificar. VII. Que los fundamentos jurídicos son los señalados en la calificación que reitero. Por las razones indicadas, la Registradora mantiene la calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 8, 18, 19, 20 y 243 de la Ley Hipotecaria, 53-7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, así como los artículos 15 de la Ley de Costas y 31 a 35 de su Reglamento.

I. Se presenta testimonio de Auto firme en expediente de dominio para la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad de Barbate, no aportando certificación catastral descriptiva y gráfica, ni certificado de Demarcación de Costas que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre. Previamente, había sido expedida certificación del anterior titular del Registro, en la que se especificaba que la finca no aparecía inscrita a favor de persona alguna pero que la parcela catastral con la que se identifica la que se pretende inmatricular coincide con la registral 8420, a nombre de diversos titulares en régimen de proindivisión. La Registradora deniega la inscripción del testimonio del auto de adjudicación pues las fincas proceden de otras ya inmatriculadas, por lo que han de derivar del historial de estas para evitar dobles inmatriculaciones, en aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo.

II. Es principio fundamental en nuestro ordenamiento jurídico, la coordinación entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral. Esto exige que el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad debe hacerse con arreglo a los medios de control establecidos en la ley, evitando la indeseable doble inmatriculación. En el supuesto de hecho objeto de este recurso existen obstáculos registrales, que ponen de relieve dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende inmatricular, pues las fincas adjudicadas parecen derivar por segregación de una registral previamente inscrita. Aún así la Dirección General de los Registros y del Notariado, no puede poner despejar las dudas fundadas que tiene el registrador sobre la identidad de la finca, dado que esta sería una cuestión de revisión jurisdiccional (véase artículo 298 in fine del Reglamento Hipotecario). En definitiva, el acceso de la finca al Registro, podría dar lugar a que la finca fuese doblemente inmatriculada, por ello si lo que se pretende es la inscripción de la finca a favor de su titular actual, el procedimiento a seguir no es el de la inmatriculación sino la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

III. Igualmente, es requisito exigible por la Registradora, la presentación de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, así como el certificado de la Demarcación de Costas, dado que en el ámbito de su calificación recae el comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la ley para practicar la inscripción, entre los que se encuentran ambos documentos, sin que la ley lo excepcione en caso de documentos judiciales. Ahora bien, el defecto es fácilmente subsanable mediante la presentación complementaria de la documentación legalmente exigible.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la 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 noti-

ficación, 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, 17 de febrero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de Barbate.

6457

RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Recio Lorente frente a la negativa del registrador de Escalona a inscribir una escritura de rectificación.

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don Ramón Recio Lorente frente a la negativa del Registrador de Escalona don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de rectificación.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 24 de febrero de 2004 por el Notario de Escalona, don Francisco Velasco Mallol, bajo el número 211 de protocolo se rectificó una escritura anterior, otorgada ante el Notario que fuera de Escalona, don Valerio Pérez de Madrid y Palá, el día 31 de agosto de 1979 bajo el número 1483 de orden de su protocolo. En esta última escritura la madre de los ahora comparecientes procedía a aceptar la herencia causada por fallecimiento de sus padres y adjudicarse en consecuencia la casa que le correspondía recibir. Fallecida esta señora se observa que en dicha escritura de aceptación de herencia se padeció un error involuntario en la descripción de la finca, para subsanar el cual se procede ahora a otorgar esta escritura de rectificación por sus herederos; que al aceptar la herencia de su madre hablan de una casa de dos plantas, frente a la antigua descripción de casa de una sola planta, y en la que dicen existen además cuatro edificaciones auxiliares de una sola planta sin uso definido. Se modifica además el número de gobierno de la casa en cuestión, aportándose a la escritura de rectificación certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

II

Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona bajo el asiento de presentación 363 del Diario 69, el día 5 de abril de 2004, fue calificada con nota del siguiente tenor literal: «Suspendida la inscripción por cuanto es necesario acompañar la escritura que se rectifica y los documentos complementarios por el fallecimiento de doña María Lorente Fuertes. Siendo necesario acreditar el exceso de cabida. Suspendida la inscripción de la edificación de conformidad con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. El defecto puede subsanarse, entre otros medios, mediante certificación del secretario del Ayuntamiento expedida con el visto bueno del Alcalde de al que resulte: a) la fecha de terminación de las obras con las características en que ha quedado descrita en el título. b) que ha prescrito la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 24/02/2004 del Notario de Escalona José Francisco Velasco Mallol, protocolo 211/04, presentado por Villa Miguel, Josefina el día 5/04/2004 a las 12:09 con el número de entrada 1913 Asiento 363 del Diario 69. Fundamentos de derecho: En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto resulta necesario acompañar la escritura que se rectifica y los documentos complementarios por el fallecimiento de doña María Lorente Fuertes. Siendo necesario acreditar el exceso de cabida. Suspendida la inscripción de la edificación de conformidad con el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. El defecto puede subsanarse, entre otros medios, mediante certificación del secretario del Ayuntamiento expedida con el visto bueno del Alcalde de al que resulte: a) la fecha de terminación de las obras con las características en que ha quedado descrita en el título. b) que ha prescrito la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación

puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio también de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: Sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier recurso que estimen procedente, al presente calificación negativa puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación efectuada. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado quedando expedita la vía jurisdiccional. Escalona, 13 de abril del año 2004. El Registrador de la Propiedad. Firmado: Rafael Burgos Velasco.»

III

Presentada nuevamente la escritura primitiva de rectificación, junto con la escritura por ella rectificada, los certificados de defunción, últimas voluntades y testamento de doña María Lorente Fuertes, el certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, y un certificado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Retamar respecto a la edificación de la finca urbana fue calificado nuevamente, dando lugar a la siguiente nota de calificación: «Denegada la inscripción de la rectificación solicitada por cuanto los asientos del Registro causan estado en el orden administrativo y están bajo la salvaguardia de los Tribunales, debiendo reputarse exacto su contenido en tanto no se pruebe lo contrario. De las escrituras presentadas se sigue que en mil novecientos setenta y nueve doña María Lorente Fuertes declaró una casa de una sola planta de sesenta metros cuadrados con ciento cuarenta metros cuadrados de corral anejo, y en escritura de dos mil cuatro (veinticinco años después) sus herederos la rectifican en el sentido de que se trata de una casa de dos plantas de sesenta metros cuadrados cada una, más otras cuatro edificaciones auxiliares de noventa y seis metros cuadrados en una superficie de solar de cuatrocientos veintinueve metros cuadrados. Como se ve, se trata de dos realidades distintas, sin que se acredite por ningún medio el error pretendido, por lo que no cabe la inscripción de la rectificación debiéndose seguir para su inscripción la tramitación ordinaria, esto es, declaración de ampliación de obra nueva; para lo que es válido el certificado del Ayuntamiento que se acompaña y justificación de la diferencia de cabida sin que para ello sea suficiente certificación catastral de la realidad actual de la finca, pues ni la certificación del Ayuntamiento ni la del Catastro acreditan que dichas fueran las realidades de la finca al tiempo de otorgamiento de la escritura que hoy se pretende rectificar. Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 24/02/2004 del Notario de Escalona José Francisco Velasco Mallo) protocolo/expediente 211/04, en unión de la escritura que se rectifica, autorizada por el Notario de Santa Cruz de Retamar, don Valerio Pérez de Madrid y Plá el treinta uno de agosto de mil novecientos setenta y nueve, protocolo 1483, presentados por Vázquez Almoguera, Sagrario el día 09/07/2004 a las 16:09, con número de entrada 4020, Asiento 2268 del Diario 69. Fundamentos derecho: En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción. Denegada la inscripción de la rectificación solicitada por cuanto los asientos del Registro causan estado en el orden administrativo y están bajo la salvaguardia de los Tribunales, debiendo reputarse exacto su contenido en tanto no se pruebe lo contrario. De las escrituras presentadas se sigue que en mil novecientos setenta y nueve, doña María Lorente Fuertes declaró una casa de una sola planta de sesenta metros cuadrados con ciento cuarenta metros cuadrados de corral anejo, y en escritura de dos mil cuatro (veinticinco años después) sus herederos la rectifican en el sentido de que se trata de una casa de dos plantas de sesenta metros cuadrados cada una, más otras cuatro edificaciones auxiliares de noventa y seis metros cuadrados en una superficie de solar de cuatrocientos veintinueve metros cuadrados. Como se ve, se trata de dos realidades distintas, sin que se acredite por ningún medio el error pretendido, por lo que no cabe la inscripción de la rectificación debiéndose seguir para su inscripción la tramitación ordinaria, esto es, declaración de ampliación de obra nueva; para lo que es válido el certificado del Ayuntamiento que se acompaña y justificación de la diferencia de cabida sin que para ello sea suficiente certificación catastral de la realidad actual de la finca, pues ni la certificación del Ayuntamiento ni la del

Catastro acreditan que dichas fueran las realidades de la finca al tiempo de otorgamiento de la escritura que hoy se pretende rectificar. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio también de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: Sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier recurso que estimen procedente, al presente calificación negativa puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de 15 días hábiles desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y recurrirse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación efectuada. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado quedando expedita la vía jurisdiccional. Escalona, 22 de julio del año 2004. El Registrador de la Propiedad. Firmado: Rafael Burgos Velasco.»

IV

Solicitada calificación sustitutoria de la Registradora de la Propiedad de Ocaña el día 3 de agosto de 2004 ante el Registro de Escalona, se presentan en el Registro de Ocaña el asiento número 1000 del Diario 94 la escritura de rectificación de 24 de febrero de 2004, la escritura por ella rectificada de 31 de agosto de 1979, el certificado del Ayuntamiento de Santa Cruz de Retamar de 2 de julio de 2004, y certificación catastral gráfico descriptiva de la finca en cuestión; siendo todos ellos calificados el día 11 de agosto con nota del siguiente tenor literal: «Yo, Almudena del Río Galán, Registradora de Ocaña, designada como sustituta para la calificación conforme a los artículos 4 y 5 del RD 1039/2003 de 1 de agosto y 275 de la Ley Hipotecaria, según expediente 234/2004 del cuadro de sustituciones, califico los documentos presentados y acuerdo suspender la inscripción solicitada y confirmar la calificación desestimatoria efectuada por don Rafael Burgos Velasco; por los mismos motivos alegados por el mismo en su nota de calificación 454 del asiento 2268 del Diario 69 del Registro de Escalona de fecha 22-7-2004. Contra la calificación del Sr. Registrador de Escalona antedicha podrá interponerse recurso ante la Dirección General de Registros y del Notariado en los términos del artículo 19.5 y 322 a 328 de la Ley Hipotecaria en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la última de las notificaciones de la calificación negativa hecha por el Registrador sustituido, es decir, desde el 23 de julio de 2004. Ocaña, 11 de agosto de 2004. Almudena del Río Galán.»

V

Por medio de escrito de 23 de agosto de 2004 don Ramón Recio Lorente interpone recurso gubernativo contra las calificaciones emitidas por el Registrador de la Propiedad de Escalona con fecha 13 de abril y 22 de julio, ambas de 2004; en el que afirma: Que recibida la primera nota de calificación se procedió a acompañar a la escritura de rectificación la documentación que en la calificación se solicitaba, es decir, escritura rectificadora, documentación completa del fallecimiento de doña María Lorente Fuertes, certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca, y certificado del Ayuntamiento. Ante la nueva negativa del Registrador a practicar la inscripción solicitada, con nuevos argumentos no mencionados en la primera nota de calificación, se acudió al Registro Histórico Provincial de Toledo, sección de Catastro, donde se recibió una ficha catastral de contribución territorial urbana de 1972 a propósito de la finca en cuestión, y por el que se demuestra que la realidad de la finca es la misma antes de emitir la escritura rectificadora y a la fecha de la escritura de rectificación. De aquí se deduce dicha correspondencia (con una pequeña diferencia de 26 metros cuadrados de superficie) pues ya en 1972 según la citada ficha la finca constaba de dos plantas. Presentado este documento al Registrador, este manifiesta al presentante la necesidad de estudiar con detenimiento el caso planteado, pues no considera vía hábil para la inscripción que se pretende de la otorgar una mera escritura de rectificación; sino que sería necesario aportar una escritura de declaración de obra nueva en cuanto a la edificación se refiere y la correspondiente acta notarial para hacer constar el exceso de cabida que alegan. Y así se le confirma por vía telefónica 7 previo acuerdo de las partes al día

siguiente de aportar la ficha catastral. Entendiendo la parte recurrente que no procede el otorgamiento de las escrituras solicitadas dado que no es cierto que haya habido una alteración de la realidad extrarregistral, sino que únicamente se padeció un error en el año 1979 que ahora se pretende subsanarse procede a plantear el presente recurso gubernativo, por el que solicita se rectifique la calificación del Registrador y se inscriba la repetida escritura de rectificación de 24 de febrero de 2004.

VI

Tras dar traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante de la escritura de rectificación que se pretende inscribir, éste, por medio de escrito de 15 de noviembre de 2004, emite informe a los efectos del párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria en el que manifiesta lo siguiente:

1. En primer lugar, que no cabe entender aplicable como pretende el Registrador el artículo 52 del real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, dado que éste se refiere a las inscripciones de declaraciones de obra nueva y no existe en el presente caso obra nueva sino mera rectificación de la descripción de una finca urbana.

2. Por otro lado, se observa que no existe posibilidad de perjuicio para tercero, pues la suma de sesenta metros por planta de la escritura de rectificación y la de noventa y seis metros construidos de las edificaciones auxiliares, en total, ciento cincuenta y seis metros cuadrados, es muy inferior a la de doscientos metros cuadrados que constan inscritos en el Registro.

3. Si bien entiende necesario en cuanto al exceso de cabida alegado cumplir, tal como exige el Registrador con el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

VII

Por su parte, don Rafael Burgos Velasco, emite informe mediante escrito de 18 de noviembre de 2004, en el que manifiesta: 1) Que la escritura de rectificación presentada en su registro el 5 de abril de 2004 fue calificada negativamente el día 16 de abril, por lo que la prórroga del asiento de presentación vencía el día 28 de junio, en que se procedió a cancelar el mismo por nota al margen. En dicha calificación, que no fue recurrida entonces, y lo es ahora fuera de plazo, se requerían una serie de documentos para poder formar una opinión jurídica completa sin que ello bajo ningún concepto pudiera suponer la posibilidad de eludir la presentación de los documentos exigidos por la legislación vigente para inscribir excesos de cabida y declaraciones de obra nueva. 2) Presentado de nuevo el documento, el 9 de julio de 2004, con calificación negativa de 22 de julio del mismo año, el 3 de agosto se solicitó la calificación sustitutoria correspondiente de la Registradora de la Propiedad de Ocaña, que mediante escrito de 11 de agosto de 2004 confirmó la actuación del Registrador de Escalona. Debidamente notificadas las calificaciones y prorrogado el asiento de presentación, este venció el día 7 de octubre de 2004, procediéndose a su oportuna cancelación por medio de la correspondiente nota al margen. 3) El 23 de agosto de interpuso sin embargo recurso gubernativo frente a dicha calificación, recurso que se interpuso ante la Dirección General, saliendo de la misma para su envío al Registro de Escalona el día 29 de octubre de 2004, Y entrando en dicho Registro el día 3 de noviembre.

Tanto el recurrente como el Notario autorizante de la escritura se amparan en el certificado del catastro histórico, que no fue presentado en el Registro a la fecha de la calificación recurrida ni de la calificación sustitutoria, sino que fue objeto de una posterior consulta verbal del recurrente, por lo que no debiera tenerse presente en la resolución de este recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 200, 322 a 328 de la Ley Hipotecaria; 108 y 298 del Reglamento Hipotecario; 52 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 1999, 19 de febrero de 1998 y 2 de febrero de 2000.

Se discute en el presente recurso si la rectificación de la descripción de una finca que consta inscrita en el Registro puede llevarse a cabo mediante la presentación de una escritura de rectificación, aun cuando lleve consigo alteraciones sustanciales en cuanto a la obra existente sobre el terreno y en cuanto a la superficie de éste; o si por el contrario se precisa para ello aportar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva, así como acreditar el exceso de cabida conforme a lo dispuesto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

1. En primer lugar, conviene tener presente que el recurrente ha procedido a aportar nuevos documentos a la hora de interponer recurso gubernativo que el Registrador no tuvo a la vista a la hora de emitir la nota

de calificación que ahora se recurre; y de conformidad con lo dispuesto en la Resolución de 12 de junio de 1999, no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación, dado que el recurso debe circunscribirse a cuestiones directas e inmediatamente relacionadas con la calificación del Registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Por tanto, el recurso gubernativo no se considera la vía adecuada para subsanar los defectos recogidos en la calificación del Registrador. Para lo cual debe acudir a una nueva presentación de documentos de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

2. En cuanto al fondo del asunto, debe analizarse separadamente la rectificación de la descripción de la edificación existente sobre la finca y el exceso de cabida que se pretende sobre ésta última.

En el supuesto de la descripción de la edificación, no importa tanto la denominación que el notario haya atribuido al negocio jurídico (sea rectificación o propiamente declaración de obra nueva), cuanto si se observan o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para la inscripción de obras nuevas denominadas antiguas, esto es, aquéllas que no obtuvieron licencia municipal pero respecto de las que han prescrito las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En el supuesto de hecho objeto de recurso no hay contradicción entre la denominación atribuida al negocio jurídico y su contenido, que es lo que ampararía una calificación suspensiva, ni es defecto que impida la inscripción el que la escritura se denomine de rectificación y no de obra nueva, en la medida que se cumplen los requisitos exigidos reglamentariamente (artículo 52 del Real Decreto 1093/1997) para inscribir en el Registro de la Propiedad la edificación existente, ya que se aporta certificación municipal acreditativa de que ha prescrito la infracción urbanística en que hubiera podido incurrir el edificante, coincidiendo la descripción de la casa en el citado certificado con la consignada en la escritura y no consta en el Registro anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística.

3. No se puede llegar a la misma conclusión, sin embargo, por lo que al exceso de cabida respecta. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la envergadura del exceso pretendido (mientras que registralmente la finca tiene sesenta metros cuadrados más ciento cuarenta de corral anejo, el título presentado la rectifica señalando que la casa está edificada sobre un solar de cuatrocientos veintinueve metros, más del doble de la superficie inscrita); la existencia de cambio de lindero; la falta de constatación del exceso en el certificado municipal aportado para acreditar la antigüedad de la obra; y las dudas que plantea al registrador la posibilidad de que se pueda estar perjudicando a colindantes, siendo doctrina reiterada de este Centro Directivo de que las dudas respecto de la identidad de la finca y existencia de una posible doble inmatriculación no pueden dirimirse en sede de recurso gubernativo, sino en vía jurisdiccional (véanse artículos 298 in fine y 306 del Reglamento Hipotecario), confirman la insuficiencia por sí sola de la certificación catastral acompañada para la inscripción del exceso de cabida, para lo cual deberá acudir a los medios generales contemplados en la ley, como son el expediente de dominio, acta de notoriedad, o inmatriculación al amparo del artículo 205 de la ley Hipotecaria (artículos 199 y 200 Ley Hipotecaria), sin que sean suficientes otros medios previstos reglamentariamente para meras rectificaciones de superficies. Pues la registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede llevarse a cabo cuando sea indubitado que con dicha 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 de constar en el Registro en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. Y fuera de esta hipótesis, cualquier intento de modificar la cabida de una finca registral encubriría el intento de aplicar el folio registral a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, para lo cual es necesario inmatricular previamente esa superficie colindante y posteriormente agrupada a la finca registral preexistente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto y de confirmar la nota de calificación recurrida tan sólo en cuanto a la imposibilidad de inscribir el exceso de cabida.

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, 18 de febrero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Escalona.