

Registro. En fecha 11 de enero de dos mil cinco, la titular del Registro dio traslado del recurso interpuesto a la Notario autorizante de la escritura, para que emitiera el informe a que se refiere el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, alegando, la Notario autorizante en síntesis: «I.-Que en el presente recurso se da el supuesto de excepción a la indivisión de fincas con superficie inferior a la unidad mínima de cultivo que prevé el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas, esto es, los casos en los que sobre la porción segregada se vaya a realizar una construcción permanente de carácter no agrario. II.-Que como consecuencia de lo anterior es de aplicación el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que atribuye a los municipios la facultad de conceder la correspondiente licencia, y una vez obtenida dicha licencia el documento es perfectamente inscribible, siendo otorgadas dichas licencias de construcción de vivienda unifamiliar y hotel rural, respectivamente, de la finca segregada y del resto de la finca matriz por el Ayuntamiento de Viñuela, e incorporadas a la escritura, debiendo ser por tanto objeto de inscripción la segregación efectuada conforme a la normativa vigente, no siendo causa suficiente para denegarla la simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca. Es por ello que en el presente caso, de acuerdo con los artículos 18 y 79 de la Ley Hipotecaria, 24 y 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas y el artículo 66 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como la Resolución de 22 de Marzo de 2004 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no debe ser mantenida la calificación efectuada por la Sra. Registradora.» Por último, la Registradora emitió el preceptivo informe, con fecha 27 de Enero de 2005 manteniendo la calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de 28 de Enero de 2005.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrícolas; 31, 50, 52 y 66 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 80 del Real Decreto 1.093/1997 de 4 de Julio, y la Resolución de este Centro Directivo de 22 de marzo de 2004.

1. Son hechos a tener en cuenta en este recurso, los que sucintamente se reseñan: A) La segregación de una finca rústica de secano, practicada en una escritura de compraventa y segregación, resultando ser de cabida inferior a la unidad mínima de cultivo tanto la finca segregada como el resto matriz. B) Obran incorporados a la escritura en cuestión, dos informes del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Viñuela (uno referido a la porción segregada y otro referido al resto de finca) en los que se hace constar: 1) Que no existe inconveniente para la segregación. 2) Que se concedió licencia municipal para la construcción de Hotel Rural y vivienda unifamiliar, respectivamente, en las dos parcelas resultantes (la segregada y el resto). C) Con fecha 3 de febrero de 2003, la titular del Registro, al amparo de lo previsto en el artículo 80 del Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de Julio, y por lo que se refiere a la segregación practicada, realiza notificación a la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, a fin de que por la misma se adoptara el acuerdo pertinente sobre nulidad de la segregación o apreciación de las excepciones a que se refiere el artículo 25 de la Ley 19/1995 de 4 de Julio de Modernización de las Explotaciones Agrícolas. D) Habiéndose recibido en el Registro Resolución, de fecha 24 de Marzo de 2003, de la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, por la que se declara nulo el acto de la segregación, la titular del Registro deniega la inscripción de la segregación practicada.

2. Plantea este recurso, tal y como se deduce de los antecedentes de hecho reseñados, una cuestión sustancialmente idéntica a la resuelta por esta Dirección General en la Resolución citada en los «fundamentos de derecho», por lo que idéntica ha de ser la solución que ahora se adopte.

3. Y es que el artículo 25.b) de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrícolas, de 4 de julio de 1995, exceptúa de la prohibición de división el supuesto de que sobre la porción segregada vaya a realizarse una construcción permanente de carácter no agrario; en este caso, en consecuencia, han de aplicarse las normas urbanísticas, y si se tiene en cuenta que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía atribuye a los municipios la facultad de conceder la licencia correspondiente (cfr. artículo 66 de dicha Ley), obtenida tal licencia, el documento es perfectamente inscribible, sin perjuicio de que, si la licencia es nula, pueda ser impugnada por el procedimiento y con los efectos legalmente establecidos, sin que baste una simple declaración de nulidad de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 24 de mayo de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga.

13586 RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Madrid don José Ordóñez Cuadros, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 1, a inscribir un exceso de cabida.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don José Ordóñez Cuadros, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1, don Valentín Barriga Rincón, a practicar un exceso de cabida.

Hechos

I

En escritura de 24 de octubre de 2003 autorizada por el Notario recurrente, se agruparon dos fincas declarándose exceso de cabida en la resultante. El Registrador suspendió la inscripción por no estar suficientemente acreditado el exceso de cabida y tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El Notario interpuso recurso que fue desestimado por la Dirección General.

El 27 de enero de 2004, el Notario tramitó Acta de presencia y notoriedad para hacer constar la mayor cabida de la finca inscrita, cuya inscripción fue suspendida por dudas razonables del Registrador a que lo que realmente se estuviese haciendo era inmatricular una finca colindante.

El 11 de agosto de 2004 tramitó acta de notoriedad complementaria de un título público para la inmatriculación del exceso de cabida terminando con diligencia de la declaración de notoriedad.

II

Presentada en el citado Registro escritura de compraventa como título público adquisitivo acompañada del acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación del exceso de cabida, fue objeto de la siguiente calificación: Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en conocimiento que la escritura otorgada el 11 de agosto de 2004, ante el Notario, Don José Ordóñez Cuadros, n.º de protocolo 2004/1692 que complementa la otorgada por el mismo Notario, con el número 3.182/2003 de protocolo, presentadas ambas en este Registro, han sido objeto de la siguiente calificación negativa: El registrador que suscribe de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, califica el documento autorizado por el Notario Don José Ordóñez Cuadros, número 3.182/2003 en unión del Acta de Notoriedad Complementaria a título Público de adquisición para la inmatriculación de exceso de cabida número 1.692/2004 del protocolo del mismo Notario que fue presentada bajo el asiento 2.142 del Diario 44, conforme a los siguientes hechos: I.-La escritura de compraventa ahora complementada por el Acta de Notoriedad presentada el 24 de octubre de 2003 en este Registro causando el Asiento 215 de Diario 42 y calificada con la nota que consta al pie de la misma que es lo que ahora interesa decía «Suspendiéndose la inscripción del exceso por falta de previa inscripción del mismo, habiéndose presentado recurso contra la calificación del título previo que ha causado el asiento 1.116 del Diario 42». Con posterioridad se presentó Acta de Presencia y notoriedad para hacer constar en el Registro de la Propiedad la mayor cabida de finca inscrito -sic-, autorizada por Don José Ordóñez Cuadros, número 156/2004 de su protocolo que causó el asiento 854 del Diario 44, denegándose la inscripción del exceso de cabida por el fundamento de existir «dudas fundadas sobre la realidad de la finca». II.-La finca formada por agrupación de las fincas registrales de Humanes: 725 con una cabida de 2 hectáreas 70 áreas 7 metros y 97 decímetros y 13 centímetros según la inscripción 3.ª, practicada el año 1898, y 2 hectáreas 70 áreas y 7 centímetros según la inscripción 4.ª de 1908, sin que en las posteriores exista alteración alguna; y registral 920 con una cabida de 2 hectáreas 34 áreas y 85 centímetros según la inscripción 5.ª, practicada el año 1908, sin que en las posteriores exista alteración alguna; fue inscrita al tomo 1589, libro 266 de Humanes, finca n.º 15.805, con una cabida de (50.492 m²) cincuenta mil cuatrocientos noventa y dos metros cuadrados, suspendiéndose la inscripción de un exceso de nueve mil seiscientos setenta y dos metros cua-

drados. Por el acta ahora presentada se pretende la inmatriculación del exceso de cabida señalado. Fundamentos de derecho: Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la inscripción de un exceso de cabida «stricto sensu», ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca. Fuera de esta hipótesis, cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física de la finca, que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, para conseguir lo cual el cauce apropiado sería la inmatriculación de dicha superficie adicional y su agrupación con la finca preexistente. En el presente supuesto se pretende la inmatriculación de más de nueve mil metros partiendo de dos fincas inscritas con anterioridad a 1.898 y que hasta la agrupación no habían sufrido alteración alguna en su cabida. El artículo 298-3 del Reglamento Hipotecario exige entre otros requisitos al tratarse de la inmatriculación de una finca o parte de ella, la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, identificación que en el presente supuesto solo se realiza en cuanto una superficie pero sin determinar las demás circunstancias exigidas por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, lo que impide realizar una búsqueda para determinar si ya consta inscrito el exceso. Visto o expuesto y de conformidad con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en su apartado 3.º, suspendo la inmatriculación del exceso de cabida solicitado. Contra la calificación puede recurrir en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma señalada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19. bis de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles, contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Fuenlabrada, 1 de octubre de 2004. El Registrador. Fdo. Valentín Barriga Rincón.

III

El Notario don José Ordóñez Cuadros interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: Que conforme al artículo 298 Reglamento Hipotecario se distingue nítidamente entre la inscripción y la inmatriculación de los excesos de cabida. En caso de inmatriculación se aplica el folio de una finca inscrita a una nueva realidad que englobaría la finca originaria y la nueva superficie; y en el de inscripción solo puede tratarse de la rectificación de un dato registral erróneo. Pretender la inmatriculación de la superficie adicional, y su posterior agrupación con la finca preexistente, supone la negación del concepto de inmatriculación de exceso de cabida. Además el exceso de cabida no debe describirse conforme al art. 51 Reglamento Hipotecario por ir esta exigencia mas allá del texto legal.

IV

El 26 de noviembre de 2004 el Registrador emitió su informe y el 1 de diciembre elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento así como las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero, 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo de 12 de julio de 2003.

1. Se autorizó originariamente una escritura de agrupación en la que se recogía un exceso de cabido de 9672 m² (desde 50492 m² a 60164 m²) pretendiéndose su inscripción mediante certificación catastral descriptiva y gráfica. Presentado el título en el Registro, la inscripción del exceso de cabida no se practicó al no considerarse el exceso suficientemente acreditado y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El Notario recurrió interponiendo recurso gubernativo. Después, se completa aquella documentación con diligencia de notoriedad en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto del acta a que la escritura se refiere es la parcela 273 del Polígono 4, tiene una cabida real de 60164 metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. Presentada en el Registro el acta, la inscripción se rechaza por dudas razonables sobre si lo que realmente se realiza es una inmatriculación de finca colindante. A continuación el Notario tramite el acta de notoriedad complementaria de título público para la inmatriculación de exceso de cabida, referida a la escritura de compraventa de la finca en cuestión, en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto de la Escritura es la parcela catastral 273 del Poli-

gono 4, tiene una cabida real de sesenta mil ciento sesenta y cuatro metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. El acta fue calificada en el sentido de no ser hábil para inscribir el exceso de cabida dado que la inscripción de un exceso de cabida «stricto sensu» ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca; fuera de esa hipótesis cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física lo que exigiría la inmatriculación de la superficie adicional y su agrupación a la finca preexistente; el Registrador añade que la parte que se pretende inmatricular no se describe con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para poder realizar una búsqueda que permita determinar si ya consta inscrito el exceso de cabida. El Notario recurre alegando que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario distingue entre la inscripción y la inmatriculación de exceso de cabida. En el supuesto de inmatriculación se aplica el folio de una finca inscrita a una nueva realidad que englobaría la finca originaria y la nueva superficie. El supuesto de inscripción, por el contrario, sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada. Añade el recurrente a la vista de la nota del Registrador que pretender la inmatriculación de la superficie adicional y su agrupación con la finca preexistente supone la negación absoluta del propio concepto de «inmatriculación de exceso de cabida», así como que no puede mantenerse la afirmación de que el exceso de la superficie debe describirse en los términos del artículo 51 del Reglamento Hipotecario ya que esa afirmación es contraria al espíritu y finalidad de las normas que pretenden la coordinación entre Registro y Catastro (artículo 3.1 del Código Civil), supone ir más allá del texto legal que no exige la descripción del exceso con los requisitos del artículo 51 del Reglamento Hipotecario y conduce a que muchos excesos de cabida no puedan acceder al Registro.

2. A la vista de las vicisitudes descritas, se trata ahora de determinar si pretendiéndose la inmatriculación respecto de una mayor cabida de una finca cuya cabida total está catastralmente determinada, basta con la descripción completa de la finca, lo que determinaría la suspensión de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria respecto de la superficie correspondiente al exceso o si es necesaria la descripción de la parte a que la mayor cabida se refiere con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para su inmatriculación y posterior agrupación con la finca originaria.

3. El recurso no puede ser estimado; como ha declarado este Centro Directivo en otras ocasiones cuando se trata de incorporar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, el cauce apropiado es la previa inmatriculación de esa superficie con todos los requisitos para ello, lo que exige la descripción de la finca con las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Ello es presupuesto para la inmatriculación de la superficie excedida, plenamente identificada. Una vez inscrita esta parte procederá su agrupación con la finca originaria. Esta es la interpretación derivada de la normativa prescrita para las inmatriculaciones y de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 2 de febrero de 2000 y 8 de abril de 2000 entre otras.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 25 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1.

13587

RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del Parque Residencial «Entrepinos», frente a la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Pozas Sánchez como Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Parque Residencial «Entrepinos» frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Marta Cavero Gómez a inscribir una escritura de compraventa.