

indefensión (que en este supuesto se acredita que no ha existido) pero no entra dentro de la calificación registral (conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario) lo acertado o no del procedimiento judicial, por lo que si la juez mantiene al auto aprobatorio después de las notas de calificación anteriores y de las subsanaciones practicadas por la Juez, el Registrador debe limitarse a inscribir el auto sin prejuzgar el fondo del asunto, una vez acreditado que no ha existido indefensión alguna.

III

Dado traslado de la interposición del recurso conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario se recibieron alegaciones por doña Patricia Rubio Sánchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Puerta del Rosario, de cuyo informe resulta que la entidad titular registral se personó en el expediente, teniendo por tanto pleno conocimiento de su existencia, pudiendo oponerse al mismo, y en vez de ello presenta incidente de nulidad de actuaciones, que no le fue admitido al tratarse de resolución recurrible en virtud del artículo 240 de la LOPJ, por lo que la juzgadora interesa la estimación del recurso al entender que no se ha producido indefensión al haber tenido ocasión la entidad titular registral de ser oída en el expediente. Dicho informe fue presentado fuera del plazo establecido en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y remitido posteriormente por el Registrador a este Centro Directivo.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió informe con fecha de 30 de Septiembre de 2005, elevando el expediente a este Centro Directivo para su Resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, 99, 100 y 286 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de julio de 2001, 2 de octubre de 2001, 13 de febrero de 2003, 9 de marzo de 2004 y 8 de enero de 2005, entre otras:

1. La cuestión que se discute en el presente recurso es si presentado un auto recaído en expediente de reanudación de tracto y denegada su inscripción por el Registro de la Propiedad por aparecer la finca inscrita a favor de un titular de menos de treinta años de antigüedad sin haber sido citado tres veces, una de ellas personalmente, y acreditado que ha tenido lugar la notificación con posterioridad, cabe la inscripción del mismo o bien procede, como entiende el Registrador, denegar la inscripción al haber sido notificada la entidad titular registral una sola vez y una vez concluido el expediente.

2. Debe señalarse al respecto que en los expedientes de reanudación de tracto sucesivo interrumpido, por cuanto constituyen excepción al principio de tracto sucesivo (Cfr. Art. 20 de la Ley Hipotecaria), adquiere especial importancia el estricto cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que regula los diversos supuestos de citación y participación del titular registral en los indicados expedientes, como norma protectora de sus derechos, atendiendo al efecto cancelatorio que implican de las inscripciones contradictorias (Cfr. Artículo 286 del Reglamento Hipotecario).

3. Ello no es sino consecuencia del principio de legitimación registral, conforme al cual, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular registral en la forma determinada por el asiento respectivo, y del más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión (Cfr. Artículo 24 de la Constitución Española).

4. Según doctrina reiterada de esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las Autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

5. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una situación que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a

actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

6. Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

En este supuesto mediante providencia de fecha de 29 de Junio de 2005 del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Puerto del Rosario, se ordena se proceda a notificar al señor Registrador que ya se ha notificado a la entidad titular registral el procedimiento.

7. Siendo eso así, la calificación del Registrador debería haberse limitado a apreciar el hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, y ordenar la práctica del asiento solicitado.

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, 28 de abril de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10944

RESOLUCIÓN de 29 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Mazarrón don Eduardo José Delgado Terrón contra la negativa del Registrador de la propiedad de Mazarrón, a inscribir una escritura de actualización de finca con constancia de exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por el Notario de Mazarrón Don Eduardo José Delgado Terrón contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón don Eduardo Cotillas Sánchez a inscribir una escritura de actualización de finca con constancia de exceso de cabida.

Hechos

I

1. En escritura autorizada por el Notario de Mazarrón Don Eduardo José Delgado Terrón con fecha 26 de julio de 2.005, los cónyuges Don José Vivancos Lorente y Doña Concepción García Sánchez, proceden a actualizar la descripción de una finca rústica de su propiedad, constatando una mayor superficie que la que parece inscrita en el Registro de la Propiedad. En la escritura se hace constar que la finca se corresponde con dos parcelas catastrales diferentes, de las que se reseñan sus respectivas referencias catastrales, incorporando al título, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de ambas fincas y un certificado expedido por dos Ingenieros Técnicos Agrícolas sobre medición de la superficie de la finca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue calificada negativamente, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos.-1.º Tras actualizar la descripción de la finca ésta queda con una superficie de dos hectáreas, sesenta y cinco áreas y sesenta y cuatro centiáreas resultando, como se dijo en la anterior nota de calificación de esta oficina puesta con fecha 17 de septiembre de 2.005, un exceso de cabida de 7.111 metros cuadrados, muy superior a la quinta parte de la superficie inscrita, por lo que no se puede acreditar mediante certificado del técnico, certificado, que, por lo demás, tampoco describe la finca objeto del exceso de cabida con linderos por lo que no la identifica suficientemente. Además no coincidiendo el linderero Norte de la finca según el Castro con el Registro, en cuanto al colindante Mateo Ballesta Román; ni el Sur, que según el Registro lo hace con Ginés Carvajal Sánchez; ni el Este, que según el Catastro lo hace con una carretera cuando según el Registro lo hace con una rambla; ni el Oeste, en cuanto al colindante Juan Ballesta Román; y, en definitiva, atendiendo a la entidad

del exceso de cabida sobre la superficie ya inscrita, y a la circunstancia de que esta finca ya fue objeto de un exceso de cabida en el año 1.975; se duda de la identidad de la finca, esto es, si se trata de un mero error de medición o por el contrario de incorporar al Registro superficie no inscrita o inscrita pero bajo número de finca diferente para lo que el exceso de cabida no es expediente hábil; a tales hechos son de aplicación como Fundamentos de Derecho, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 1961, 1 de junio de 198 (sic), 2 de junio de 1.998 y 8 de abril de 2000.

Concluye la nota de calificación expresando los recursos contra la misma y la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria en el plazo de quince días por el procedimiento y conforme al cuadro a tal efecto previsto en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto y en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2.003.

III

Se solicitó por parte del Notario autorizante calificación sustitutoria, correspondiendo realizarla al Registrador de la Propiedad número seis de Murcia, don José Tomás Bernal-Quirós Casciario quien además de señalar en el plano formal que la falta de motivación por parte del Notario de su discrepancia en la calificación negativa podría entenderse motivo suficiente para confirmar la calificación, en la cuestión de fondo planteada concluye confirmando íntegramente la calificación negativa extendida por el Registrador de la Propiedad de Mazarrón.

IV

El Notario autorizante Don Eduardo José Delgado Terrón, interpuso recurso contra la calificación negativa realizada por el Registrador de la Propiedad de Mazarrón, en base a: Hechos.-1) Señala como cuestión previa, que al referirse el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que el Registrador debe motivar su calificación, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, y posteriormente se refiere a la posibilidad de la calificación sustitutiva, sólo alude a que debe aportarse el testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria, por lo que la motivación de la discrepancia es simplemente señalar los motivos o defectos con relación a los cuales se solicita la calificación sustitutoria, pero no fundamentarla con hechos y fundamento de derecho que es lo propio del recurso gubernativo; 2) El problema fundamental es dilucidar si el hecho de que respecto de una finca se haya hecho constar con anterioridad un exceso de cabida, es motivo que impide cualquier modificación de superficie de la misma basada en la certificación catastral descriptiva y gráfica. En el ámbito del Catastro Inmobiliario, el criterio inspirador ha sido la necesidad de coordinar la descripción de las fincas en Catastro, Escritura y Registro y esa razón motivo que se regularan la constatación de excesos de cabida (y la inmatriculación de fincas) sobre la base de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica (Ley 13/1996 de 30 de diciembre y Ley de Catastro Inmobiliario del año 2002; 2) El Registrador manifiesta que no coinciden los linderos de la finca, siendo que en la escritura linda por el Oeste y Norte, Don Juan y Mateo Ballesta Román, mientras que según la certificación catastral, por el Norte es Juan Ballesta Román, y por el Oeste es Mateo Ballesta Román; por el Sur, son herederos de Ginés Carvajal García, y según Catastro, es una Carretera hoy. Por ello, si esta Dirección General sostiene que la duda del Registrador debe ser «fundada», no es admisible que el Registrador en el presente caso, diga que no coincide ningún lindero dudando de la identidad de la finca, ya que si los lindantes tiene que coincidir absolutamente en escritura y en Castro, el exceso de cabida por Certificación Catastral quedará vacío de contenido, porque la gente hereda, transmite fincas... y la descripción catastral, al ser cartográfica, siempre será más perfecta que las que se hacían antes por manifestación de los interesados; 3) Finalmente hace constar que si las palabras finales del artículo 298.3 apartado cinco del Reglamento Hipotecario dicen «en la que se haya expresado con exactitud su superficie» deben hacer llegar o no a la misma conclusión de que cualquier exceso de cabida ya hecho constar en una finca, impide la constatación de otro posterior por dicha certificación, por necesaria y consecuente duda registral. El recurrente entiende que no, ya que si el exceso de cabida hecho constar anteriormente, se basó en una medición de técnico que determina exactamente la superficie, no deben admitirse nuevos excesos de cabida, pero si el exceso de cabida que se hizo constar en 1.975 se basó sólo en manifestaciones de los interesados, la solución no debe ser la misma. Concluye que en definitiva lo que se trata de resolver es si para dudar el Registrador de la identidad de la finca basta una simple aplicación formalista de la Ley, o si por el contrario la duda como declara esta Dirección General, debe estar fundada, alegando como fundamentos de su pretensión, el artículo 9 de la Constitución Española, el artículo 3 del Código Civil, la Exposición de Motivos de la Ley del Catastro Inmobiliario de 23 de diciembre de 2002, el artículo 298.3 apartado cinco del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 8 de abril de 2.000 y 16 de mayo de 2005.

V

Con fecha 1 de febrero de 2006 el Registrador de la Propiedad de Mazarrón emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 199, 200, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria, el artículo 53 de la Ley 13/1996, los artículos 298 y 306 del Reglamento Hipotecario, el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de febrero, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1.998, 3 de noviembre de 1999, 3 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo, 12 de julio y 20 de noviembre de 2003, 6 de octubre de 2.004, 3 de enero, 17 y 18 de febrero de 2.005.

1. Se cuestiona en este recurso, la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura por la que se actualiza la descripción de una finca ya inscrita y se constata la existencia de un exceso de cabida.

De la escritura y el contenido del Registro, resultan una serie de circunstancias fácticas que deben tenerse en cuenta para la resolución de la cuestión planteada, como son:

a) La finca aparece inscrita con una superficie de una hectárea, noventa y cuatro áreas y cincuenta y tres centiáreas, en tanto que en la escritura se actualiza su superficie hasta las dos hectáreas, sesenta y cinco áreas y sesenta y cuatro centiáreas, por lo que resulta declarada una mayor superficie de siete mil ciento once metros cuadrados.

b) Esa mayor superficie se acredita mediante la incorporación a la escritura de dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a otras tantas fincas (la más pequeña integrada como enclave dentro de la otra), que son las que según el otorgante conforman la finca total.

c) Asimismo se incorpora a la escritura un certificado emitido por dos Ingenieros Técnicos Agrícolas, el cual arroja para las dos fincas catastrales antes mencionadas, idéntica medición a la del catastro. Esta medición pericial no menciona los linderos de la finca medida, sino que se limita a expresar «después de recorrer los linderos según nos dice nuestro cliente».

d) El lindero este de la finca según el Registro es «Rambla de las Moreras», en tanto que en la escritura presentada a inscripción figura como tal «Carretera de la Comunidad Autónoma de Murcia».

e) El lindero norte según el Registro son Juan y Mateo Ballesta Román, en tanto que en la escritura figura Juan Ballesta Román.

f) El lindero sur, según el Registro es «herederos de Ginés Carvajal García», en tanto que en el título se expresa el de Ginés Carvajal Sánchez.

g) El lindero oeste según el Registro son Juan y Mateo Ballesta Román, mientras que de la escritura resulta sólo Mateo Ballesta Román (aunque seguramente por error no se recoge así de forma expresa).

h) En el año 1975 ya se hizo constar en el Registro de la Propiedad un exceso de cabida sobre la misma finca.

2. Antes de entrar a enjuiciar la cuestión de fondo planteada, debe abordarse una cuestión procedimental, cual es la interpretación que deba darse al párrafo 2.º de la regla 5.ª del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Al contrario de lo que sostiene el Registrador sustituto, que en el caso objeto de recurso entiende que el Notario que ha instado la aplicación del cuadro de sustituciones, no ha motivado su discrepancia con la calificación negativa, lo que a su juicio debería ser motivo suficiente para confirmar la calificación, entiende este Centro Directivo que el precepto legal se refiere con ello a que la solicitud de la calificación sustitutoria, al igual que ocurre con el mismo recurso (cfr. 326.1 de la Ley Hipotecaria), deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, pero debiendo bastar para ello, en el primer caso, con expresar genéricamente su desacuerdo con la nota de calificación, sin necesidad de entrar a desarrollar con profundidad las causas que opone a los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho de la nota de calificación, lo que queda reservado, en su caso, para el recurso [artículo 326.3 c)], exégesis que viene avalada por el hecho de que en el primero de esos preceptos legales, después de exigir esa motivación, aclara su alcance con una expresión idéntica a la utilizada en el artículo 326, consistente en rechazar, cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por otra parte, como ya dijera este Centro Directivo en su Resolución de 6 de octubre de 2004, la solicitud de calificación sustitutoria no es propiamente un recurso, sino una suerte de reposición previa, que tiene como último objetivo agilizar el despacho de los títulos sujetos a inscripción (cfr. Exposición de motivos del Real Decreto 1039/2003, de 1 de

agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto).

3. Como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo (vid, por todas la resolución de 19 de noviembre de 1.998), la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una 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 global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. 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 esta 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 (cfr. Resolución de 3 de noviembre de 1999).

4. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la cuantía del exceso cuya constatación registral se pretende (que excede del treinta y seis por ciento de la cabida inscrita); la existencia de cambio de algunos linderos, alguno de ellos fijo, como es la existencia de una carretera, donde antes figuraba una rambla, unido al hecho de que la misma finca ya había sido objeto hace años de la constatación de otro exceso de cabida (cfr. artículo 298 apartado 5 del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario), hace que el Registrador albergue dudas respecto de la identidad de la finca.

Esa duda no ha de entenderse en el sentido de que ponga en cuestión que la finca adjudicada sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del otorgante, sino que la total cabida que ahora se justifica fuera la que tenía la finca en su día cuando la adquirió el mismo en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Se impide así que entre en juego la exigencia del citado artículo 53, Ocho, de la Ley 13/1996 de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida».

Esas dudas sobre la identidad de la finca, que como tiene reiterado este Centro Directivo, no pueden dirimirse en sede de recurso, 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 29 de abril de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10945 *RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Javier García-Faral del Corral, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Zamora n.º 1, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier García-Faral del Corral, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Zamora número 1, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Zamora don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo el 24 de mayo de 2005, número 1292 de protocolo, se disolvió el condominio sobre varias fincas existente entre varios hermanos.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Se deniega la inscripción en lo que se refiere a la finca 46.098 (31 del Inventario); ya que la misma no pertenece a la causante, pues por nota al margen de la inscripción 1.ª de la finca número 46.098 y según certificación catastral que se acompañó, se rectificó la cabida de la finca, así como sus linderos y se incluyó la referencia catastral, una vez aclarada la descripción, se segregó una porción, que paso a formar la inscrita en dominio con el número 75.590, al folio 44 del Tomo 2.263, Libro 926 que se vendió a la sociedad Inmobiliaria Prieto Lozano, S.L. y el resto, en convenio urbanístico, se cedió al Ayuntamiento de Zamora.. Zamora, a 4 de noviembre de 2005. El Registrador. Fdo. Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol».

III

Don Javier García-Faral del Corral, interpuso recurso el 21 de diciembre de 2005, con entrada en el Registro de la Propiedad el día siguiente, frente al fundamento de derecho séptimo de la nota de calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que la finca registral 46.098 tiene inicialmente 101.700 metros cuadrados. De esa finca se segregan, en virtud de Convenio Urbanístico, 44.200 metros cuadrados, de los que 11.781 metros cuadrados son adjudicados al Ayuntamiento de Zamora. La finca matriz pasa a tener 57.500 metros cuadrados, los cuales siguen siendo propiedad del recurrente Don Javier García-Faral del Corral. Y no puede desaparecer del Registro esta finca por una interpretación equivocada del Convenio de Cesión suscrito con el Ayuntamiento de otra finca de 44.200 metros cuadrados.

IV

El 11 de enero de 2006 el Registrador emitió su informe, alegando la extratemporaneidad del recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 322 y 326 y siguientes de la ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura de disolución de condominio entre varios hermanos. Entre otros defectos no recurridos y, en cuanto a una de las fincas el Registrador deniega la inscripción pues consta del Registro que, una vez rectificadas su cabida para adecuarla a la descripción catastral, de dicha finca se segregó una porción que se vendió a un tercero, y el resto se cedió al Ayuntamiento. El interesado recurre.

2. El primer problema que debe abordarse es el de si el recurso está interpuesto dentro de plazo, ya que alega el Registrador su extemporaneidad. Sin embargo, y a pesar de dicha alegación, si no resulta de manera fehaciente la fecha en que se notificó al recurrente, ha de entenderse el recurso como interpuesto dentro de plazo.

3. Entrando en el fondo del asunto, alega el recurrente que la finca tenía mayor superficie que la que se hizo constar, por lo que todavía debe quedar un resto de la misma. Pero este es un problema que no puede abordarse en un recurso, pues se trata, en definitiva, de que, según el repetido recurrente, existe un error en el Registro, por lo que, para poder realizarse la inscripción, si no existen para ello otros obstáculos, será necesaria la previa rectificación registral realizada por los procedimientos establecidos en el artículo 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 3 de mayo de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10946 *RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, frente a la negativa de la Registradora de la propiedad de San Vicente de la Barquera, a inscribir una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Vicente de la Barquera doña María Dolores Masedo Lázaro, a inscribir una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.