

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.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente el 7 de octubre de 2005, número 1.285 de su protocolo, don R.C.F. aportó determinada finca sociedad de gananciales. La finca no está inscrita y a los efectos de su inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, presenta como título previo que le acredita como dueño una escritura de 22 de julio de 2005 de disolución de condominio, en que la finca le fue adjudicada. Se describe la finca como local de una sola planta de 36 metros cuadrados. Se aporta certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, de la que resulta una superficie de suelo de 36 metros cuadrados y construida de 36 metros cuadrados; y que el año de construcción es 1900.

II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Doña María Dolores Masedo Lázaro, Registrador de la Propiedad de San Vicente de la Barquera, Tribunal Superior de Justicia de Cantabria, Previa calificación del documento presentado el día 18/10/2005, bajo el asiento número 581, del tomo 49 del Libro Diario, que corresponde al documento otorgado por el notario de Torrelavega Alberto García Alija, con el número 1285/05 de su protocolo, de fecha 07/10/2005, en unión de escritura relacionada como antetítulo, de disolución de comunidad autorizada el día 22 de julio de 2005 por el Notario de Torrelavega, don Alberto García Alija, número 999 de orden, se SUSPENDE la inscripción del mismo por los siguientes motivos: -Pendiente de aportar Certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento, que acredite el cumplimiento de la legalidad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 52, RD de 4 de julio de 1.997.-De la escritura, no resulta la descripción del edificio del que el local forma parte o si es un solo edificio y en cuyo caso deberá describirse. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación, mediante la presentación del correspondiente recurso ante el Registrador que suscribe, acompañando el título objeto de calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada en la forma y con los requisitos señalados en los artículos 18, 324 y ss de la Ley Hipotecaria, o podrá solicitar la calificación del Registrador sustituto tal y como regulan los artículos 5 a 9 del Real Decreto de 1 de Agosto de 2003. San Vicente de la Barquera, cinco de noviembre del año dos mil cinco. El Registrador. Firma ilegible».

III

El Notario don Alberto García Alija, interpuso recurso frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que se cumple con el artículo 52 del R.D. 1093/1997 al aportarse certificación catastral que acredita que la construcción es de 1900; que se describe la finca urbana como «local» de una sola planta, sin que ningún precepto legal exija otra descripción.

IV

El 2 de enero de 2006 la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 y siguientes de su Reglamento, 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000 y 6 de julio de 2005.

1. Se presentan en el Registro, al objeto de obtener la inmatriculación de un «local» dos escrituras que se refieren a dicha finca: una de disolución de condominio y otra de aportación a la sociedad conyugal. La Registradora suspende la inscripción por los dos defectos siguientes: 1) No acreditarse el cumplimiento de la legalidad urbanística conforme a lo dispuesto en el artículo 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, y 2) No resultar de la escritura si se trata de un edificio, o, en su caso, cuál es el edificio del que el descrito forma parte. El Notario recurre.

2. Este Centro Directivo no puede entrar en el examen de otros obstáculos distintos a los apreciados por la Registradora (artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Por ello no se entra en el examen de si los documentos presentados son suficientes para llevar a cabo la inmatriculación.

3. En cuanto al primero de los defectos, el recurso ha de ser estimado. Como dice el Notario recurrente, si la certificación catastral que se acompaña, coincidente con la descripción que figura en el título, expresa que la construcción es del año 1900 es evidente que ha prescrito la acción para el restablecimiento de la infracción en que, en su caso, pudiera haber incurrido el edificante.

4. Respecto al segundo de los defectos, ha de decidirse de igual forma pues, si bien es cierto que la Registradora afirma que la escritura se expresa con poca claridad, pues existen locales en propiedad horizontal inscritos hace muchos años que se inmatricularon como si fueran independientes, siendo así que formaban parte de un edificio, esta circunstancia no se puede presumir, y, además, de los linderos del local se deduce tratarse de un edificio autónomo.

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

10947

RESOLUCIÓN de 5 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «Inmobiliaria Asti, S. A.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 1 a inscribir una finca en virtud de un auto de tercera de dominio.

En el recurso interpuesto por don Juan Pablo Ojeda Suárez, actuando en nombre y representación de la entidad mercantil «Inmobiliaria Asti, S. A.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 1, don Antonio Hueso Gallo a inscribir una finca en virtud de un auto de tercera de dominio.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 39 de Madrid se tramita una tercera de dominio por la que se decreta un levantamiento de embargo, así como la inscripción de la finca afectada a favor del demandante del procedimiento.

II

Presentado el referido mandamiento solicitando la cancelación del embargo y la inscripción del dominio de la finca a favor del demandante en el Registro de Madrid número 1 fue calificada con la siguiente nota: «... Fundamentos de Derecho. Ha de limitarse la presente calificación a los extremos concretos contenidos en el mandamiento judicial presentado: es decir, de un lado, cancelación del embargo anotado en el Registro en virtud del procedimiento 1079/93 del mismo Juzgado, y de otro, la práctica de la inscripción de dominio de la finca registral número 91.415 a favor del demandante, la Entidad «Inmobiliaria Asti, S. A.» respecto de la primera cuestión no puede accederse a lo decretado por el mandamiento por la sencilla razón de que la anotación de embargo ya figura cancelada en el Registro por caducidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, por lo que este extremo no requiere de más comentario ni explicación. En cuanto a la segunda cuestión cabe preguntarse si en un procedimiento ejecutivo normal y en autos incidentales del mismo, como es el procedimiento de tercera de dominio puede decretarse, con plenos efectos frente a terceros, el pleno dominio de un inmueble a favor de persona determinada y ordenar su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que lleva consigo la cancelación de la inscripción contradictoria de dicho dominio del titular registral vigente, máxime cuando dicho titular registral no ha sido oído en el procedimiento. Pues bien, a dicha cuestión hay que contestar de forma negativa, fundamentalmente porque el procedimiento de tercera de dominio, al que corresponde el testimonio judicial de la sentencia que se acompaña al mandamiento que nos ocupa no puede tener otro objetivo que el alzamiento y cancelación del embargo decretado en un procedimiento ejecutivo. Así lo establece de manera clara y rotunda el artículo 601 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al decir lo siguiente: «1. En la tercera de dominio no se Admitirá otra pretensión de tercerista que la dirigida al alzamiento del embargo. 2. El ejecutante y, en su caso, el ejecutado, no podrán pretender en la tercera de dominio sino el mantenimiento del embargo o sujeción a la ejecución del bien objeto de tercera». A juicio del Registrador que suscribe la sentencia dictada en los autos de tercera se ajusta a los términos establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto se limita a ordenar el alzamiento del embargo trabado en base precisamente al dominio del tercerista sobre la finca embargada. Es, sin embargo, el mandamiento, el que ordena la