

alguno se deriva de la escritura, sino que operaría al margen del título y de la eventual inscripción, de darse los requisitos legalmente previstos para ello.

3. Antes de entrar a examinar el fondo del asunto, procede el examen de dos cuestiones de índole procedimental:

1.º La primera circunstancia que debe analizar esta Dirección General es su propia competencia para conocer del recurso interpuesto, siendo patentes las diferencias que sobre el particular mantienen el registrador y el notario.

Para centrar la cuestión, se debe comenzar poniendo de relieve (cfr. resolución de 19 de abril de 2006), que este Centro Directivo carece de cualquier competencia para resolver aquellos recursos que se interpongan respecto de las calificaciones efectuadas por los Registradores de la Propiedad, cuando aquellas versen sobre Derecho Civil, foral o especial, por oposición al común, lo cual presupone necesariamente, como *prius lógico*, que se esté ante una *quaestio iuris* que exija aplicar el derecho civil común o alguno de los forales o especiales; por contra si la cuestión que se suscita es la aplicación de la Legislación Hipotecaria —competencia exclusiva del Estado— la competencia de esta Dirección General es incuestionable.

Tiene por ello razón el notario, cuando pone de relieve en el recurso que aquí no ha de discutirse sobre la aplicación de norma sustantiva alguna, sino, exclusivamente, sobre los datos descriptivos de las fincas que pueden figurar en el Registro de la Propiedad, más concretamente, la referencia «entre medianeras», que aparece en el texto de licencia municipal y en la descripción de la finca que figura en el certificado del técnico, y que se traslada luego al texto de la escritura.

En suma, lo que esta Dirección General debe decidir es si, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, un funcionario calificador puede impedir el acceso de un título al Registro so pretexto de que de determinada expresión, cuyo origen aparece claramente establecido y cuyo alcance va referido a la forma y disposición de una edificación respecto de las vecinas —indicando que tal tipo de edificación sólo tiene una fachada que da a espacio libre de edificación, contraponiéndose así a lo que sería una edificación aislada— pueden derivarse perjuicios para tercero o para los titulares de las fincas que pudieran verse afectadas al causar dicha expresión un determinado estado de derecho.

Y la respuesta a lo anterior ha de ser necesariamente negativa, puesto que tal expresión —que es de muy frecuente utilización en el lenguaje administrativo/urbanístico y que tiene el significado a que antes se hizo alusión— pudiera hipotéticamente producir, caso de controversia, los efectos que, eventualmente resultarían de la aplicación al caso de las normas por quien tiene atribuida la función de llevarlo a cabo —juzgando— en un procedimiento contradictorio.

A lo sumo, dicha expresión, respecto de declarante y causahabientes, podría —como mera hipótesis— llegar a producir los efectos que se derivarían del artículo 1218.2 del Código Civil, aunque tales efectos —de pretenderlo alguien— no corresponde declararlos, ni desvirtuarlos, al registrador, cuya función calificadoradora aparece claramente delimitada en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Es pues, básicamente, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, su interpretación, y la forma de practicar un asiento de inscripción, en cuanto a su extensión y circunstancias (cfr. arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, sin olvidar lo establecido en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997), lo que late en el fondo de la controversia planteada y, obviamente, para resolver la misma el único órgano competente es este Centro Directivo.

2.º Respecto de la decisión del registrador de remitir el expediente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, hay que partir del hecho de que el notario ha optado por iniciar el recurso (*vid.* art. 327 de la Ley Hipotecaria) ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, determinándose en el apartado segundo del artículo 342 de la citada Ley que cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente, y si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano.

De lo anterior, y sin que proceda consideración alguna en este trámite sobre la Ley 4/2005, del Parlament de Catalunya, de 8 de abril, es este Centro Directivo el que, en su caso, puede declinar su competencia y remitir el expediente al órgano correspondiente, es patente la improcedencia de la actuación seguida en este expediente por el registrador —sometido jerárquicamente a este Centro Directivo—, acordando remitir el expediente, a la vez, a esta Dirección General y a la Generalitat de Catalunya, ya en ningún precepto de la Ley Hipotecaria se le habilita para ello.

Y es que el Registrador tiene claramente previstas sus obligaciones en el procedimiento de recurso, a tenor de lo dispuesto esencialmente en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, siendo patente que lo que en ningún

supuesto cabrá en un esquema de recurso jerárquico, como es el diseñado en la Ley Hipotecaria frente a la calificación negativa, es que el órgano cuyo acto se recurre —registrador— se erija en órgano resolutorio del recurso y de sus trámites e incidencias, interfiriendo incluso, como aquí ha hecho, en una cuestión de competencia que él no está llamado a resolver, pues aquella es una posibilidad que sólo compete a este Centro Directivo, debiendo haberse limitado aquél, a lo sumo, a exponer su criterio a su superior para que éste determinara lo que estime procedente, pero nunca para remitir el expediente a otra Administración.

3.º Y entrando en el fondo del asunto, no procede sino revocar la nota de calificación, dado que aquí estamos en presencia de una simple controversia en orden al modo de practicar —extender— determinado asiento de inscripción (circunstancias que ha de contener el mismo) y no ante un supuesto en el que el registrador haya de calificar en torno a la constitución de una medianería (sea cual sea su naturaleza jurídica). De existir la medianería —algo que sólo cabe plantearse en este caso como un mero ejercicio de especulación intelectual—, habrá de determinarse a través de los medios y procedimientos legalmente previstos, y en su caso, de querer inscribirse, también habrán de observarse cuantos preceptos sustantivos y registrales sean de aplicación, obvio es decirlo con la necesaria intervención de los titulares registrales afectados.

Pero nada de esto se discute ni puede plantearse aquí, pues en modo alguno cabe entender que de una expresión como la que se contiene en la licencia y se arrastra al certificado del técnico —empleada en un sentido diferente al que el registrador presupone, ya que ha de entenderse en el sentido que más arriba ha quedado expuesto—, se declaren derechos, afectando a terceros, del modo y forma que pudiera resultar de una resolución judicial adoptada con intervención de todos los interesados afectados en un procedimiento contradictorio; y menos aún, por supuesto, que estemos en presencia de un título que constituya tal medianería, algo que no cabe vislumbrar en modo alguno en la escritura calificada.

Por último, tampoco cabe entender que la expresión «entre medianeras», venga a suponer una verdadera mención —en el significado técnico que a tal expresión se da en la legislación hipotecaria—, puesto que las menciones se refieren, siempre, a derechos, cargas o afectaciones, de modo que la mención vendría a ser una mera indicación de la existencia de una carga, gravamen o derecho real con ocasión de una inscripción, y aquí, por contra, se está ante una expresión que tiene el sentido descriptivo, y alcance, antes expuestos.

Por lo anteriormente expuesto, y dado que el título calificado cumple con las exigencias contenidas en los artículos 45 y 46 del Real Decreto 1093/1997, 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, a 27 de junio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

15122 RESOLUCIÓN de 1 de julio de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José López López, contra la negativa del registrador de la propiedad de Berja, a inscribir un exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por don José López López contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Berja, don Tomás Cano Jiménez, a inscribir un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la Notario de Adra, doña Leticia Hortelano Parras, el 13 de enero de 2006, con el número de protocolo 54, don José Miguel Fernández Fernández vendió a don José López López una finca rústica en el pago de Guainos, término de Adra, conocida por Fuente del Medio.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Berja fue calificada de la siguiente forma: «Calificado el precedente documento, que ha sido presentado a las diez horas y trece minutos del día veinte de los corrientes, asiento número 306 del diario 179, examinados

los antecedentes registrales, se ha practicado la inscripción al folio 4 del libro 647 del término de Adra, tomo 2.336, inscripción 3.^a, finca registral 20.225-N, en favor de don José López López, su título de compraventa sobre esta finca con carácter privativo. Se hace constar que se ha inscrito solamente en cuanto a la descripción que consta en el Registro y se suspende la inscripción en cuanto a la nueva descripción y exceso de cabida hasta la mayor expresada por falta de previa inscripción a favor de la parte vendedora y por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, toda vez que procede por división material de otra de mayor cabida y no coincidir los linderos que constan en el registro con los indicados en el certificado catastral, descriptivo y gráfico aportado, en concreto el lindero Sur, el cual consta en el Registro como lindero fijo y no acreditarse dicha variación, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Contra la anterior calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia, para contender entre sí sobre la validez o nulidad del título, cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentándolo en esta oficina registral, en cualquier otro Registro de la Propiedad, y en los registros y oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo conforme a los artículos 324 y ss de la Ley Hipotecaria o en el plazo de dos meses desde la notificación de la presente calificación ante el Juzgado de Primera Instancia de la capital de Provincia, por los trámites del Juicio Verbal en cuanto le sean aplicables. Todo ello 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 quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del RD 1039/2003, de 1 de agosto. Al margen de la inscripción, se ha extendido nota de afección fiscal por plazo de cinco años desde su fecha, al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, pueda girarse. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguarda de los Tribunales, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Berja a uno de febrero del año 2006. Fdo. Tomás Cano Jiménez.»

III

Don José Luis López López interpuso recurso, exponiendo: «1º. Que según se hace constar en el acuerdo que se recurre, el Sr. Registrador en cuanto a la finca 20.225, la ha inscrito, solamente en cuanto a la inscripción que consta en el Registro, y se suspende la inscripción en cuanto a la nueva descripción y exceso de cabida, hasta la mayor expresada por falta de previa inscripción a favor de la parte vendedora y por existir dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, toda vez que procede por división material de otra de mayor cabida y no coincidir los linderos que constan en el Registro con los indicados en el certificado catastral, descriptivo y gráfico aportado, en concreto el lindero Sur, el cual consta en el Registro como lindero fijo y no se acredita dicha variación. 2º. La finca citada formaba originariamente una sola finca que fue dividida entre tres hermanas, Pilar, Victoria y Purificación, al ser ésta, la parte del centro, ya los linderos son distintos de los anteriores, por lo que el lindero que figura por el Sur no es el barranco de Guamos, sino el que figura en el plano catastral gráfico que se acompaña. Esto demuestra el error cometido por algún escribiente, ya que el barranco siempre ha lindado por el Oeste en todas esas parcelas, como se puede comprobar en el plano. Y la parte no registrada de la parcela, era y sigue siendo de escaso valor, un erial, semi-tajo de pastos, es lo único que produce, pero aunque sea de poco valor, no deja de ser propiedad y desearía que fuera registrada. (Se adjunta plano catastral descriptivo y gráfico). Para mayor conocimiento le informo como se ha producido el cambio de linderos. Por el Norte, cuando fueron segregadas, Purificación Fernández Vargas, transmitió a su hijo José Miguel Fernández Fernández y después, ha pasado a su nieto, José Miguel Fernández Díaz y por Sur y Este, Victoria Fernández Vargas, según el plano sigue figurando la misma, aunque ha pasado ya a su hijo Nicolás Miguel Jiménez Fernández, pero las escrituras siguen a nombre de su madre. Y por el oeste o poniente, Barranco de Guamos. Es la parcela catastral 888 del polígono 18 de Adra. Por todo lo expuesto, Solicito: Que se tenga por presentado este recurso con los documentos adjuntos y se proceda a registrar esta finca con el exceso de cabida.»

IV

Con fecha 20 de marzo de 2006, don Tomás Cano Jiménez, Registrador de la Propiedad de Berja emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; el artículo 53 de la Ley 13/1996; los artículos 298 y 306 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de esta Dirección General de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 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 2004, 3 de enero, 17 y 18 de febrero de 2005 y 29 de abril de 2006.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don José López López contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Berja, a inscribir un exceso de cabida.

El defecto alegado por el registrador es la existencia de dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, toda vez que procede por división material de otra de mayor cabida y no coincidir los linderos que constan en el Registro con los indicados en el certificado catastral, descriptivo y gráfico aportado, en concreto el lindero Sur, el cual consta en el Registro como lindero fijo y no acreditarse dicha variación.

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 dos áreas sesenta y cuatro centiáreas, en tanto que en la escritura se actualiza su superficie hasta ocho áreas treinta y ocho centiáreas y sesenta y ocho decímetros cuadrados.
- b) Esa mayor superficie se acredita mediante la incorporación a la escritura de una certificación catastral descriptiva y gráfica.
- c) El lindero Norte, según el Registro es José Fernández Fernández; y según Escritura, José Miguel Fernández Díaz.
- d) Al Sur, según Registro, el Barranco; y según la escritura, Nicolás Miguel Jiménez Fernández; y según Catastro, Victoria Fernández Vargas.
- e) Este, según Registro Victoria Fernández Vargas; según Escritura Nicolás Miguel Jiménez Fernández; y, según Catastro, Victoria Fernández Vargas.
- f) Oeste, según Registro el Barranco; según Escritura el Barranco de Guamos.
- g) La finca procede de división material de otra de mayor cabida.

2. Como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo (vid, por todas la resolución de 19 de noviembre de 1998), 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 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).

3. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la cuantía del exceso cuya constatación registral se pretende; la existencia de cambio de linderos, alguno de ellos fijo; proceder la finca de división de otra de mayor cabida, hace que el registrador albergue dudas respecto a la identidad de la finca.

Esa duda impide que entre en juego la exigencia del artículo 53, ocho, de la Ley 13/1996, de que 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».

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

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, 1 de julio de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.