

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11315 *Resolución de 2 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Santiago de Compostela contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 1, por la que se deniega la inscripción del exceso de cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Marcelino Estévez Fernández, Notario de Santiago de Compostela, contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Ana María Raposo Conde, por la que se deniega la inscripción del exceso de cabida de una finca.

Hechos

I

En virtud de escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, don Marcelino Estévez Fernández, el 1 de diciembre de 2010, los titulares registrales rectifican la cabida de una finca inscrita con 856 metros cuadrados, declarando que una vez terminadas las obras de ampliación de las vías públicas con las que linda la finca y los trabajos de delimitación de las mismas, y como consecuencia de reciente medición practicada, resulta que la finca tiene la superficie de 911 metros cuadrados, tal y como consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica, incorporada al efecto, y referida a la misma calle y número que la que finca inscrita. Del Registro resulta que la finca cuya rectificación se pretende procede de la agrupación de dos fincas, una de las cuales aparecía descrita como «finca de 4 áreas y 84 centiáreas, hoy 3 áreas y 3 centiáreas», y otra con la superficie no rectificada de 5 áreas y 53 centiáreas.

II

Presentada la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y visto el artículo 298 del Reglamento Hipotecario: "... Del mismo modo podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley 30 de diciembre de mil novecientos noventa y seis, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo. También podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral. De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de cabida inscrita. En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se halla expresado con exactitud su superficie. Y el artículo 53-10 de la Ley 13/1996, de treinta de diciembre de medidas fiscales, administrativas y del orden social: 'La modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca, podrá efectuarse en virtud de acta notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de

situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos.” Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª Suspende la práctica de la inscripción solicitada, por duda fundada acerca de la identidad de la finca, por cuanto que la finca sobre la que se declara el exceso de cabida procede de la agrupación registral de dos fincas, con arreglo a los Fundamentos de Derecho arriba expresados. En Santiago, 18 de febrero de 2011. La Registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora.».

III

Contra la anterior nota de calificación, el notario de Santiago de Compostela don Marcelino Estévez Fernández, autorizante de la escritura, interpone recurso por medio de escrito de fecha 11 de marzo de 2011, en el que hace constar las siguientes consideraciones: 1) Lo regula el párrafo tercero del artículo 298 del Reglamento Hipotecario es la manera de hacer constar registralmente los excesos de cabida de fincas inscritas, entendiéndose como tales las rectificaciones de un dato de superficie erróneo, que es lo que se pretende en el presente caso, y no la constancia tabular de una nueva realidad física. Para ello distingue varios casos, según la diferencia que suponga dicho exceso en relación con la superficie de partida, y en concreto para este caso, en el que el exceso representa un 6,5 % de la cabida inscrita, debería ser bastante, de acuerdo con el citado artículo, la certificación catastral incorporada que lo justifica. El citado artículo señala como requisito, indispensable, que el Registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, si bien estas dudas fundadas han de estar basadas en criterios objetivos y razonados. En este caso, la descripción de la finca según el Registro es la misma que la de la certificación catastral que se ha tomado como base para la rectificación de cabida, salvo que por el linderero Este que, según el catastro, linda con una sociedad cooperativa, pero no es un linderero fijo y los propietarios de las fincas colindantes pueden ir cambiando con el tiempo. Por lo tanto, según el recurrente, no parece que exista duda sobre el hecho de que la finca inscrita, cuya rectificación de cabida se solicita, y aquella a la que se refiere la certificación catastral que se toma como base para justificar el exceso de cabida son la misma finca, sin que quepa ninguna duda fundada y razonable sobre su identidad. 2) No se puede sostener que el hecho de que la finca de que se trata proceda de una agrupación ya implica, por este mero hecho, que se genere una duda fundada sobre su identidad puesto que no es eso lo que señala en realidad el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Lo que se necesita para que haya dudas es que en la agrupación de que procede la finca se haya expresado con exactitud su superficie. En el presente caso, en la escritura de agrupación de 12 de mayo de 2008, lo único que se hace es una mera operación matemática de suma de las superficies de las fincas de procedencia para determinar la cabida de la finca agrupada, pero eso no debe entenderse como que «se haya expresado con exactitud su superficie», sino que simplemente se ha realizado la determinación de la misma de conformidad con los principios que rigen el funcionamiento del Registro para poder constatar registralmente la agrupación, sin que en ningún momento se haya procedido con ocasión de dicha escritura de agrupación a su medición técnica ni a la fijación de tal superficie con carácter exacto por ningún otro medio. La pretensión de expresar con exactitud la superficie de la finca se produce precisamente con la escritura calificada, y para ello se toma como base la certificación catastral, en cuanto medio admitido reglamentariamente para justificar el exceso de cabida de las fincas inscritas en los supuestos que el propio precepto señala. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha dispuesto en numerosas Resoluciones que es preciso justificar la razón por la que dicho precepto es de aplicación así como la interpretación que del mismo se efectúa por el funcionario calificador, y la Registradora da por hecho que la mera procedencia de la finca de una agrupación genera dudas sobre su identidad.

IV

La Registradora emitió informe el día 22 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 199 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 26 de enero de 1955, 1 de junio, 2 de junio de 1998 y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003, 16 de mayo de 2005, 29 de abril de 2006, 12 de mayo de 2008, y 2 de febrero y 11 de diciembre de 2010.

1. Se presenta en el Registro escritura de rectificación de superficie por la que declaran los titulares registrales un exceso de cabida del 6,43% respecto de la superficie que consta en el Registro, sobre la base de una certificación catastral descriptiva y gráfica coincidente con la descripción registral en cuanto a la calle y al número; en los linderos coincide excepto en un lindero no fijo. En la escritura se declara que la rectificación se produce una vez terminadas las obras de ampliación de las vías públicas con las que linda la finca y de los trabajos de delimitación de éstas, así como consecuencia de reciente medición. La Registradora suspende la inscripción por tener duda fundada acerca de la identidad de la finca, por cuanto que la finca sobre la que se declara el exceso de cabida procede de la agrupación registral de dos fincas, una de las cuales ya había tenido una actualización de superficie. El Notario autorizante de la escritura recurre alegando que las dudas invocadas por la Registradora no tienen base y que la agrupación previa que puede generar dudas e impedir un exceso posterior, a que refiere el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, es aquélla en la que se ha expresado con exactitud su superficie y no la del presente expediente, en la que sólo consta que al agruparse las fincas se realizó una mera operación aritmética de suma de superficies de las fincas de procedencia.

2. Por lo que se refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») de que: a) la registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de 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 tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que 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; c) que para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario); y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

3. En el presente expediente, no se entra a valorar la circunstancia de que la rectificación de la superficie tenga por causa la existencia de unas obras de ampliación de vías públicas y unos trabajos de delimitación respecto de los cuales no se acredita el cumplimiento de la normativa en materia de deslinde o al menos la notificación a la Administración Pública (véase Resolución de 2 de febrero de 2010), por no haber sido señalado el como defecto por la Registradora en la nota recurrida.

La Registradora tan sólo funda sus dudas en la existencia de una previa agrupación de fincas, una de las cuales había sido ya rectificadas en cuanto a su extensión

previamente. Sin embargo, ello por sí sólo no es argumento suficiente para dudar acerca de la identidad de la finca, pues en el presente caso al realizarse la agrupación, no se hizo más que la operación aritmética de sumar las extensiones de las fincas afectadas sin que conste la realización de una medición exacta de la superficie, bien de la finca agrupada en su conjunto, bien de cada una de las fincas que se agruparon. Ciertamente es que del Registro resulta la previa rectificación de superficie de una de las fincas, pero —y en esto sí se separa este supuesto del contemplado en la Resolución de 2 de febrero de 2010— no ocurre lo mismo con la otra, que siempre presentó los mismos datos superficiales que podrían estar encubriendo una medición errónea subsanada a través de la presente escritura, mediante la rectificación por ella realizada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar 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, 2 de junio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.