

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14279 *Resolución de 26 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarriedo a inscribir una escritura pública de subsanación de error y complemento de otra de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña E. A. I. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Mariano Martín Juanes, a inscribir una escritura pública de subsanación de error y complemento de otra de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada ante el Notario de Madrid, don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, el 2 de marzo de 2012, con el número 420 de protocolo, los cónyuges don J. A. B. M y doña E. A. I. G., el primero además de por sí en nombre y representación de doña A. G. G., subsanaron y complementaron la escritura autorizada ante la notaría de Alceda, doña Ana López-Monís Gallego, de fecha 23 de agosto de 1994, con el número 301 de protocolo, haciendo constar una nueva descripción de la finca transmitida.

II

El día 21 de mayo de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, copia autorizada de la indicada escritura, que fue objeto de la siguiente calificación negativa: «El Registrador que suscribe previo examen y calificación del precedente documento con arreglo a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar la rectificación del Registro en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En el precedente documento se subsana la escritura pública de compra autorizada el día 23 de agosto de 1994 por la notario de Alceda, doña Ana López-Monís Gallego, número 301 de Protocolo, incluyendo en la descripción de la finca un exceso de cabida de 10.727,05 metros cuadrados. Respecto al exceso de cabida se aporta como documento justificativo certificaciones catastrales descriptiva y gráfica. Dada la diferencia de superficie entre lo registrado y lo que resulta del Catastro, se duda de la identidad de la finca sobre la que se pretende el exceso de cabida. Por otro lado, al lindar la finca con monte y tener parte de monte, para inscribir un exceso de cabida se requiere el informe favorable a que alude la Ley de Montes. Además, en la finca existía una edificación destinada a cabaña de 48 metros cuadrados, y según la actual descripción existen dos edificaciones: Una cabaña de dos plantas de 77,65 metros por planta y una edificación en ruinas de 64 metros cuadrados. Se desprende de todo ello que se modifica totalmente la edificación que originalmente consta en el Registro, sin declaración alguna expresa de obra nueva con todos los requisitos legales, reglamentarios y fiscales exigidos. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 1, 20, 38, de la Ley Hipotecaria, 298.3, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 1 de junio de 1998, 2 de junio de 1998, 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, 8 de febrero de 2005, 24 de junio de 2005, 8 de octubre de 2005, 23 de marzo de 2006, 1 de julio de 2006 y 16 de abril de 2008. El artículo 298 del Reglamento Hipotecario establece refiriéndose a la inscripción de los diferentes supuestos de excesos de cabida que «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 sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con su superficie». Los excesos de cabida sólo pueden configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, 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. La Dirección General, en resoluciones como las que se han citado, rechaza la inscripción de un exceso de cabida que, por las circunstancias concurrentes, pueda implicar o bien una inmatriculación encubierta de una finca o parte de finca colindante o bien una agrupación subrepticia, si dicha finca colindante estuviese ya inmatriculada. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2009 establece «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. 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. Sin embargo, 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. R. 16.05.2005, R. 01.07.2006, R. 19.02.2008 y R. 02.02.2010)». En la inscripción de los excesos de cabida, el Registrador debe extremar la prudencia, como impone expresamente el art. 298.3.5 RH, al exigirse para la inscripción de un exceso de cabida que el Registrador no tenga dudas sobre la identidad de la finca (cfr. R. 19.02.2008, R. 10.03.2010 y R. 16.12.2010)». El artículo 22 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, señala que: «Toda inmatriculación o inscripción de un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demonial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la comunidad autónoma». El Real Decreto Ley 8/2011, en su artículos 24, otorga una nueva redacción al artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por el RDL 2/2008, de 20 de junio. En este precepto se establecen todos los requisitos necesarios en la actualidad para la posible inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas, Por su parte el artículo 254 de la Ley Hipotecaria establece que «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las Leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir.» ...Ante esta nota de calificación (...). Villacarriedo a veinte de junio de dos mil doce. El Registrador: Fdo: Mariano Martín Juanes. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo: Mariano Martín Juanes».

III

Doña E. A. I. G., mediante escrito de fecha 23 de julio de 2012, interpone recurso ante esta Dirección General en los siguientes términos: Expone. «Que en fecha 23 de agosto de 1994 compró junto con su esposo J. A. B. M. a doña A. G. G. la finca rústica denominada La Vega, sita en el Barrio de Vega de Los Vados del municipio de San Pedro del Romeral (Cantabria). Que la familia de doña A. G. G. propietaria de dicha finca desde tiempo inmemorial nunca la había inscrito en el Registro de la Propiedad ni transmitido a terceros. Que la descripción gráfica de la finca que recoge el título de esta compraventa de 1994 es la transcripción literal de una descripción de hace más de 150 años. La finca fue inmatriculada en 1994 previo edicto en el Ayuntamiento de San Pedro del Romeral. Que los linderos de dicha finca están bien definidos en cuanto que se trata

de dos caminos públicos en uso, Río Troja y dos muros de piedra. En marzo de 2012 ante su avanzada edad, doña A. G. G. procede al levantamiento de acta de manifestaciones. En dicha acta doña A. G. G. reconoce los errores descriptivos y registrales del título de compraventa de 1994 y procede a otorgar escritura de corrección, subsanación de errores y complemento, en la que mediante informe técnico topográfico visado se ponen de manifiesto sobre todo las discrepancias entre las medidas antiguas y las tomadas con GPS y otras técnicas actuales. En junio de 2012 dicho título de subsanación de errores y complemento se traslada al Registro de la Propiedad de Villacarriedo donde el registrador resuelve no practicar la rectificación en base fundamentalmente a dos hechos: exceso de cabida y medición actual de la cabaña que contiene la finca. Hechos.—I. En la escritura de subsanación de errores se corrigen los errores descriptivos de la finca, (que no sus linderos), contenidos en la escritura de compra autorizada al 23 de agosto de 1994 por la notaria de Alceda, doña Ana López-Monís Gallego, número 301 de Protocolo. Dichos errores como ya se han indicado proceden de descripciones muy antiguas, que se han ido transcribiendo sucesivamente y que no contemplan la descripción real de la finca. II. La cabida anteriormente estimada en medidas antiguas anteriores a 1900 como las «plazas o los carros de heno variables de pueblo en pueblo» también queda corregida y levantado plano topográfico según linderos en informe técnico completo realizado por empresa topográfica especializada y visado en el colegio profesional correspondiente. Hace el registrador hincapié en la diferencia entre el Catastro y la planimetría aportada. En este caso cabe destacar el enorme retraso en cuanto a actualizaciones que lleva el Catastro rústico en Cantabria. Puede comprobarse en las certificaciones catastrales que se aportan y en los planos del Anexo II como la carretera municipal que une San Pedro del Romeral con los barrios de Vega de los Vados (el de la finca), la Sota, El Rosario, etc., aparece en Catastro cortada precisamente a la altura de la finca. Es decir, que si se acepta el Catastro como válido se llegaría al absurdo de poder cortar e ignorar una carretera que da servicio a miles de vecinos al año. III. Dichos errores catastrales y de medida se manifiestan también en la casa-cabaña. Descrita como casa de piedra de 40 metros cuadrados se trata en realidad de una construcción irregular de dos plantas, (la planta inferior no era descrita ni considerada casa por tratarse de una cuadra). Las mediciones actuales dan una base trapezoidal y muy irregular que tiene unos 70 metros cuadrados, (medida exterior) por planta, como se describe en el informe técnico, en el que también se hace constar la existencia de unas ruinas en dicha finca. Cabe destacar que el fin último de la escritura de subsanación de errores y complemento es reflejar la realidad, corregir los errores registrales que se cometieron en su inscripción y contemplar las mediciones realizadas por GPS en un terreno escarpado y abrupto y en ocasiones de difícil acceso. Se recurre a profesionales para esta tarea, que la llevan a cabo dentro de los límites o linderos fijos que establece la escritura original de compraventa de 1994, inmatriculada y también descritos en títulos anteriores. Estos linderos coinciden además con lugares y accidentes geográficos que no han cambiado con el tiempo, como son caminos públicos actualmente en uso y río Troja. Los límites con A. C. y Monte Común están marcados con muros de piedra. Dicha linde marcada por muro de piedra como consta en el informe técnico fue aprobada por el Ayuntamiento en la inmatriculación de 1994, ya que estos linderos estuvieron expuestos en el tablón de anuncios de la Corporación Municipal. Por tanto, dicho estudio y mediciones se han realizado dentro de los límites escriturados e inmatriculados en 1994, por lo cual no existe (como argumenta el registrador) ningún problema para identificar la finca cuya descripción se pretende corregir, ya que nos movemos dentro de los linderos que ya están registrados desde 1994. Alegaciones y Fundamentos de Derecho. 1. El artículo 298 del Reglamento Hipotecario establece refiriéndose a la inscripción de los diferentes supuestos de excesos de cabida que «en todos los casos será indispensable que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscritos con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en los que se haya expresado con exactitud su superficie». El registrador alega en su calificación «tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca». Las dudas

sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Su explicación de este punto, que es una copia de la Ley, adolece completamente de motivación y justificación objetiva y razonada, tal como la Ley así lo exige. En este caso, las dudas resultan materialmente imposibles, ya que en la escritura de corrección de errores, la descripción que se hace es idéntica a la que figura en todos los títulos de esta misma finca, es decir: mismo nombre, paraje y sobre todo linderos. Por tanto dicha finca está identificada y además ubicada perfectamente como lo estuvo en su inmatriculación. Tampoco se dan los dos últimos casos: nunca se ha descrito la realidad territorial y jurídica actual ni se ha inscrito sobre dicha finca ningún exceso de cabida. Tampoco dicha finca está formada por segregación, división o agrupación en los que se haya expresado con exactitud su superficie. 2. En el segundo punto de la calificación, el registrador escribe: «Los excesos de cabida sólo pueden configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altere 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». Y así es efectivamente. El título de corrección de errores y de subsanación y complemento que otorga doña A. G. G., cuya familia ha ostentado la titularidad de dicha finca desde tiempo inmemorial hasta su transmisión en 1994, así lo manifiesta. Doña A. G. G. y nosotros como actuales propietarios admitimos la existencia de errores descriptivos siempre dentro de los límites anteriormente registrados. En la escritura de compraventa otorgada por ella en 1994, la notaria doña Ana López-Monis, se limitó a copiar la antigua descripción de dicha finca, que como demuestra la escritura antigua del Anexo I, se remonta a la descripción física que hizo su familia de la propiedad antes de 1900. Cabe destacar aquí que en la zona pasiega, una medida agrícola antigua es «la plaza», exactamente como se midió originariamente la finca. La cabida de «la plaza» varía de pueblo en pueblo. En ocasiones 30 plazas equivalen a 1 hectárea, mientras que en otras zonas son 15 plazas. Por otra parte el Catastro de Cantabria, que como ya se ha demostrado, no está actualizado, le adjudica una superficie de unos 7800 metros cuadrados. Precisamente por estas discrepancias se ha recurrido a informe técnico topográfico y medición con GPS sobre el terreno, con el propósito de calcular definitivamente las medidas reales. Medidas (de la casa y de la finca) que como ya se ha explicado se encuentran siempre dentro de los límites registrados. Concluimos por tanto diciendo que la escritura de corrección aporta documentos elaborados por técnicos competentes en los que se reflejan las medidas reales dentro de los linderos fijos registrados así como la medición de la casa. Además atendiendo a la nueva delimitación geográfica de las fincas en el Registro (GEOBASE) los topógrafos han aprovechado el informe para completar aún más la descripción. Como puede observarse en el levantamiento topográfico consta una carretera vecinal (1970) que divide en la actualidad a la finca así como la ubicación de unas ruinas y varios manantiales. 3. Alude el registrador al artículo 22 de la Ley de Montes 43/2003, de 21 de noviembre, que protege la propiedad de las Administraciones públicas frente a una inscripción de un exceso de cabida. Alegar en este punto que no se pretende registrar un exceso de cabida a costa de nadie, ni mucho menos del monte común. La subsanación de errores se circunscribe a los linderos que ya fueron inmatriculados en 1994 y por tanto expuestos en Edicto en el Ayuntamiento. A lo largo de todos estos años la Corporación Municipal que en su día aceptó como lindero el muro de piedra existente en la zona Norte de la finca, así lo ha respetado y mantenido. 4. Menciona el registrador los requisitos para inscribir obras nuevas. La escritura de subsanación de errores y de complemento de otorgada por la anterior propietaria doña A. G. G. describe y corrige los errores registrales y se retrotrae a la fecha de la transmisión de 1994. Nunca se han realizado obras en dicha cabaña. Ni por doña A. G. G. ni por nosotros y la cabaña es la construcción original que tiene más de 200 años. Si se hubieran realizado obras de ampliación la planta de la casa tendría más superficie de los 45 metros cuadrados que tiene en realidad, como se demostrará más adelante. En escrituras anteriores se describe como una cabaña. Las

casas-cabañas pasiegas son construcciones de piedra de dos plantas. En la planta superior habitaba el núcleo familiar y la planta baja era cuadra. Este tipo de construcción es típica de toda la zona pasiega. Así se describió en escritura antigua desde un principio como una cabaña (con los métodos de medida de entonces y se desconoce si dicha medición fue realizada por el interior o por el exterior de los muros) de 40 metros cuadrados en la que no se menciona la cuadra (planta baja) que se da por hecho en la zona. En el informe técnico se describe como una construcción en piedra de base trapezoidal de medidas exteriores 11 por 7 metros aproximadamente, lo que da unos 77 metros cuadrados por planta en medida exterior y por tanto en torno a los 140 metros cuadrados construidos. Destacar que el grosor de los muros es de 1 metro, por lo que la diferencia de medidas entre los metros cuadrados construidos por planta (11 por 7 o 77 metros cuadrados) y los habitables del interior (9 por 5 o 45 metros cuadrados) es importante. Y estos valores conducen a la conclusión de que difiere en exceso la superficie de la planta que da el informe técnico (superficie dentro de los muros o interior) de 45 metros cuadrados y la antigua de escrituración de 40 metros cuadrados. Mencionar la diferencia que hay entre una construcción de cabaña y un pajar. En la escritura antigua se describe la cabaña como vivienda, no como pajar. Las cabañas o vividoras son casas habitables (siempre hablando de la planta superior) y como tales se las califica en los Ayuntamientos de cara a obras de rehabilitación. Tienen chimenea, ventanas, etc. Los pajares no. 5. Por último el registrador escribe «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las Leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretende inscribir». Se le ha aportado al registrador la presentación del modelo 601 de tributación por actos jurídicos documentados. La escritura de subsanación de errores no está sujeta a tributación alguna. Corrige y complementa la de compraventa que como tal ya tributó en su momento. Conclusiones. Además de las alegaciones, título antiguo de propiedad y planos y ortografía catastral actual se presenta junto con este escrito escritura pública como título declarativo con una declaración de voluntad del titular registral sobre la nueva y correcta descripción de la finca, por tanto contando con las garantías del documento público notarial, y además el título inscribible es el documento rectificatorio de la inexactitud que debe de ser otorgado por el titular registral. El documento justificativo de esa inexactitud es un certificado de técnico debidamente visado, así como un acta de manifestaciones otorgada por la anterior propietaria en la que rectifica los errores descriptivos de la finca. Dicho lo anterior declaro mi voluntad de subsanar, si fuera preciso, los defectos de que pudiera adolecer el presente escrito, así como aportar cualquier otra documentación necesaria para la comprobación por parte de ustedes de los hechos aquí expuestos. Ya que todas las actuaciones y mediciones se han llevado a cabo dentro de los linderos registrados, no viéndose afectada ninguna propiedad colindante».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Villacarriedo, don David Suberviola Díaz, emitió informe el 23 de agosto de 2012 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 22 de la Ley de Montes, Ley 43/2003 de 21 de noviembre; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social; 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de esta Dirección General de 5, 14, 20 y 25 de julio de 2006, 21 de marzo, 20 de abril, 3 de mayo y 4 de diciembre de 2007, 18 de septiembre de 2008, 3 de diciembre de 2010, 13 de julio, 1 de septiembre y 17 de octubre de 2011 y 2 de junio de 2012.

1. El presente expediente tiene por objeto la inscripción de una escritura de rectificación y complemento de otra anterior de compraventa. Mediante dicha rectificación se da nueva descripción a la finca, se declara un exceso de cabida y se describen unas edificaciones sobre la misma. Son circunstancias a tener en cuenta en su resolución, las siguientes:

– Se rectifica sustancialmente la descripción pasando de una finca indivisa, a otra dividida por la carretera de La Sota-Pielagos.

– La superficie según Registro es de 2.799 metros cuadrados; y, según la nueva descripción, contenida en la escritura de rectificación, la superficie es de 13.526, 05 metros cuadrados.

– Se incorporan a la escritura cuatro certificaciones catastrales, correspondientes a las parcelas 356, 357, 613 y parte de los terrenos de la parcela 407 todas del polígono 2.

– Las superficies catastrales, según las cuatro certificaciones, son respectivamente de 4.972 metros cuadrados, 309 metros cuadrados, 1.427 metros cuadrados y 340.729 metros cuadrados.

– No consta en ninguna de las certificaciones la existencia de edificaciones o construcciones.

El registrador de la Propiedad califica negativamente el documento apreciando dos defectos: 1. Entiende que dada la diferencia entre la superficie registrada y la que resulta del Catastro existen dudas de la identidad de la finca; y que por lindar con monte público es necesario el informe favorable del órgano administrativo competente en el caso de montes catalogados o de la autoridad titular del monte, ex artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, para inscribir el exceso de cabida; 2. Debe acreditarse la modificación de la obra nueva con los requisitos legales, reglamentarios y fiscales de la propia declaración de obra nueva.

La interesada interpone recurso alegando la falta de justificación de las dudas de identidad de la finca del registrador, al no estar basadas en criterios objetivos y razonados; el carácter indubitado del exceso de cabida, no obstante su entidad, al tratarse de una finca con linderos fijados y con un muro en los linderos no fijados; la no pretensión de registrar un exceso de cabida a costa del monte común pues al estar inmatriculada la finca en 1994 con la descripción existente hasta ahora, ya se les ha dado publicidad a los linderos mediante edicto y se aceptaron por el Ayuntamiento; así como la innecesariedad de declarar obra nueva alguna al tratarse de una medición de la misma edificación basada en otros métodos; y el cumplimiento de los requisitos fiscales, por haber sido aportado modelo 601 de Tributación por Actos Jurídicos Documentados y por no estar la escritura de subsanación de errores sujeta a tributación alguna.

2. El primer defecto se integra a su vez de dos cuestiones distintas, como son las dudas en cuanto a la identidad de la finca y la no aportación del informe favorable del órgano administrativo competente en el caso de montes catalogados o de la autoridad titular del monte, ex artículo 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.

Como ha afirmado recientemente este Centro Directivo –Cfr. Resolución de 2 de junio de 2012– «las dudas de identidad que impiden la inscripción de los excesos de cabida cuando son de gran superficie o existen discordancias descriptivas entre la descripción registral y la catastral, no se resuelven por la mera constancia en la descripción registral de una finca de la referencia catastral, pues las dudas que impiden inscribir el exceso de cabida se refieren a la identidad de la superficie del exceso respecto a la que delimitan sus contornos atendiendo a la descripción registral. Puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agregarla o agruparla con la finca inscrita. En otro caso, habría que llegar a la absurda conclusión de que toda la legislación de constancia de excesos de cabida y de inmatriculación con sus respectivos requisitos que se recogen en la Ley y en el Reglamento Hipotecario habría desaparecido

y bastaría incorporar a cualquier finca inscrita una superficie catastral mayor por el mero hecho de que previamente se hubiese hecho constar una referencia catastral por la mera declaración del interesado o su constancia en un recibo de IBI incorporado a una escritura.

3. Que no es así resulta ya de las Resoluciones de este Centro de 17 de junio de 2002 y 3 de febrero de 2003 que dejaron aclarada la diferencia entre la constancia de la referencia catastral y la inscripción de los excesos de cabida. Incluso la legislación catastral ya prevé que la incorporación de cualquier descripción de finca basada en certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada es sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias (Cfr. artículo 18.2.d).2.º del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por la Ley 5/2011, de 29 de marzo), por lo que con mucha mayor razón cuando ni siquiera se trata de un procedimiento de actualización catastral descriptiva. Y el artículo 45.1 de dicho texto refundido ya advierte que no existe identidad de la finca registral con la catastral cuando los datos de situación, denominación y superficie no coincidan con los del Registro de la Propiedad, por lo que la constancia registral de la referencia catastral no excluye las dudas de identidad en materia de constancia de excesos de cabida en el Registro.» Con mayor motivo no pueden tenerse por disipadas las dudas de identidad de la finca, en el caso que nos ocupa, por haberse aportado unas certificaciones catastrales habida cuenta que ni siquiera constan en el Registro los datos catastrales y tampoco se ha acreditado la correspondencia de la finca registral con las certificaciones catastrales aportadas.

Continuaba la Resolución citada de 2 de junio de 2012 en los siguientes términos: «En cuanto a la calificación registral de las dudas de identidad de la finca cuando el exceso de cabida que se pretende inscribir es muy desproporcionado respecto a la superficie inscrita, como aquí sucede, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que hay que evitar con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida que se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita. O bien acreditar el exceso de cabida por un procedimiento más seguro dada la desproporción de la superficie que se pretende inscribir respecto a la ya inscrita, puesto que la inscripción describe la finca con la superficie de 250 metros cuadrados [27 áreas 99 centiáreas, en el presente expediente] y se pretende la inscripción con la superficie de 452 metros cuadrados [8.812,56 metros cuadrados la zona que contiene la casa situada al Noroeste y 4.173,49 metros cuadrados la zona del Sureste].»

Para estos supuestos, en los que se pretende la inscripción de excesos de cabida tan desproporcionados con la superficie de la finca registral, como recordaba la citada Resolución de 2 de junio de 2012, «existe el procedimiento del artículo 53.10.ª de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, mediante acta notarial de presencia y notoriedad, o el expediente de dominio, que ofrecen una mayor seguridad en estos supuestos excepcionales atendiendo a la desproporción de la superficie. Así, la Resolución de 8 de abril de 2000 descartó la identidad de la finca por la desproporción existente entre la cabida inscrita y la que se pretendía reflejar en el Registro. La Resolución de 12 de julio de 2003 relacionó también las dudas de identidad con la gran desproporción del exceso de cabida. Las Resoluciones de 3 de enero, 18 de febrero y 20 de abril de 2005, 29 de abril de 2006, 3 de octubre de 2007, 16 de diciembre de 2008 y 16 de diciembre de 2010 excluyen la inscripción de excesos de cabida en los que existen elementos suficientes para dudar de la identidad de la finca, especialmente la notable discrepancia del exceso de cabida que se pretende, la gran envergadura del mismo o la gran diferencia respecto al Registro.»

3. En relación con lo anterior, y respecto al informe favorable del titular del monte demonial, como ya señalara este Centro Directivo (Resoluciones señaladas en los Vistos) el artículo 22 de la Ley de Montes establece que toda inmatriculación o inscripción de

exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en el término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma.

En el supuesto de hecho del presente expediente, en la descripción de la finca se dice que linda al norte con «ejido común»; de las certificaciones aportadas y de las manifestaciones del propio recurrente, resulta que la finca linda con monte común, aunque manifiesta que ese lindero, y el de A. C. «están marcados con muro de piedra». Sin embargo, no se puede aplicar el concepto de linderos fijos por el mero hecho de que la finca esté delimitada por un muro, conforme ya señaló la Resolución de 19 de noviembre de 1998 respecto a la existencia de dos paredes de la finca de que se trataba (cfr. También Resolución de 2 de junio de 2012). Consecuentemente, en el presente caso, está plenamente justificada la exigencia del informe favorable a que alude el artículo 22 de la Ley de Montes.

4. Pasando al estudio del segundo defecto, también debe ser confirmado, ya que en toda declaración de obra nueva es necesario que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo. Por lo que o bien se acredita la obtención de las autorizaciones administrativas necesarias para la construcción y para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y se acredita su terminación mediante el preceptivo certificado de técnico competente o si se trata de edificaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción, debe acompañarse certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, siendo así que las certificaciones catastrales incorporadas no reflejan la existencia de construcciones y que no ha quedado acreditada su correspondencia con la finca registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 26 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.