

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7912** *Resolución de 31 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Monóvar por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don M. M. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Monóvar por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

##### I

El día 12 de diciembre de 2013 ante el notario de Alicante, don Tomás María Dacal Vidal, número 1.863 de su protocolo, se otorgó una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

##### II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Monóvar fue calificada con la siguiente nota: «...En aplicación de los art. 18, 19 y 19-bis, así como los art. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso parcial del mismo a los libros del Registro. Hechos y fundamentos de Derecho: 1) Respecto a la finca descrita con el número 2, registral 6.027 de Pinoso, que por traslado a tomo de Algueña pasa a ser la registral 1.965, suspendo el exceso de superficie de 63 áreas, 53 centiáreas, así como la modificación de linderos solicitada en el título, porque dada la excesiva diferencia entre la cabida inscrita con la que ahora se declara y que además en el título presentado, al hacer constar el historial de esta finca desde su adquisición, no se ha tenido en cuenta que con fecha 26 de julio de 1968 se inscribió en el Registro la segregación de una porción de 70 áreas y 20 centiáreas que pasaron a formar finca independiente, en concreto la registral 21.516 de Pinoso, se generan dudas fundadas acerca de la finca. Art. 298-3 del Reglamento Hipotecario, Ley 13/1996 de 30 de diciembre y Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario («BOE», de 4-3-2004), art. 18 «Procedimiento de Subsanción de Discrepancias y de Rectificación (P.S.D.), modificado por la Ley 2/2011 de 4 de marzo de Economía Sostenible (L.E.S) («BOE», 5-3-2011). Por todo ello, acuerdo inscribir el documento con exclusión de lo expresado anteriormente, para lo cual ha prestado su conformidad el presentante, sirviendo la presente de notificación. Contra esta decisión (...) Monóvar, a 31 de enero de 2013 (sic) El registrador (firma ilegible). Fdo: José Miguel Laorden Arnao».

##### III

La anterior nota de calificación fue recurrida, mediante presentación en el Registro de la Propiedad de Monóvar para su elevación a la Dirección General de los Registros y del Notariado por don M. M. L., en base a la siguiente argumentación: Que en la escritura calificada se le adjudica una finca por razón de herencia de su padre; Que su descripción y linderos fueron actualizados constando como anexo certificación descriptiva y gráfica; Que además se explica la evolución del historial de la finca; Que hay un evidente error en

la cabida, la cual está debidamente señalizada en su perímetro exterior por lo que no cabe confusión alguna, y Que la existencia de una segregación no es inconveniente, en este caso concreto, para considerar que la finca no está adecuadamente identificada sobre la que existe certeza de identidad, máxime en cuanto las fincas colindantes presentan en sus títulos mayor cabida que la real.

#### IV

El notario autorizante conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria presentó el siguiente informe: «1. La cuestión se centra en la denegación de la registración de un exceso de cabida de una finca rústica, basada en una Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica por existir «dudas fundadas acerca de la identidad de la finca». El problema de los excesos de cabida se presenta frecuentemente en nuestros despachos y mucho más cuando se trata de terrenos rústicos, resultando evidente la conveniencia de reflejar la correcta cabida de las fincas en el Registro, pues es un claro beneficio para la propiedad inmobiliaria y para la eficacia del Registro. 2. En el caso que nos ocupa, la escritura ha intentado identificar la finca de la manera más exacta posible, actualizando linderos y ajustándolos a Certificación Catastral (que no modificando linderos), debiendo destacarse que hay un lindero fijo como es el del Sur: Camino (...), que figura en la descripción del Registro y coincide exactamente con la Certificación Catastral. Es cierto que los propietarios de las fincas colindantes por los restantes puntos cardinales ha variado, pero no puede resultar extraño tratándose de un título previo que data de 1970. 3. El registrador fundamenta sus dudas en que la finca sufrió una segregación en fecha 26-10-1968, que pasó a ser la finca 21.516, alegando el recurrente que tal finca segregada fue agrupada a otras, que es actualmente propiedad del Ayuntamiento de la Algueña y que en ella está ubicado ahora el Polideportivo, lo cual encaja exactamente con la ubicación de la finca objeto de este recurso que está separada del Polideportivo de la Algueña por el Camino (...), datos estos que pueden ser comprobados por el registrador y que, hasta este momento, parece que no han sido desmentidos por el mismo. 4. Es doctrina general de la D.G. que, cuando la finca procede de segregación, las dudas sobre su identidad a los efectos del exceso de cabida, están más fundadas, pero no es el caso que nos ocupa, ya que la finca objeto de la presente es resto de varias segregaciones, lo que puede haber originado que una incorrecta medición inicial (cosa no muy extraña porque nos remontamos mucho tiempo atrás), unida a una correcta medida de las porciones segregadas, puede dar lugar a una discrepancia importante entre el resto de la cabida real y la medida constatada registralmente. 5. En cuanto a la propia identidad de la finca, desearía precisar lo siguiente: No parece que el registrador tenga dudas sobre la identidad de la finca misma, en el sentido de que la finca registral se corresponde con la catastral y, por consiguiente, con la ubicación real de la misma, o dicho de otra manera, que el Registro no tiene dudas sobre si la finca registral corresponde a una u otra finca sita en la misma o cercana zona. Sus dudas parece que se centran en si la finca registral tiene o no la cabida o dimensiones que señala el Catastro, o dicho de otra manera, si la finca registral coincide o no con la superficie que abarcan los linderos que señala el plano catastral. En este sentido, las únicas dudas del registrador parecen centrarse en que le parece excesivo el aumento de cabida solicitado. Pero lo cierto es que tal aumento de cabida no es tan grande si nos remontamos, como hace el registrador, a la finca primitiva antes de las dos segregaciones que señala el recurrente y la segregación que menciona el registrador. Por todo ello, en vista de que la identidad de la finca misma no ofrece dudas; que no ha habido modificación sino actualización de linderos, la cual se ha efectuado conforme a la Certificación Catastral en base al artículo 51,4.º del Reglamento Hipotecario; que se trata de un resto de finca matriz cuya descripción primitiva es muy antigua y de la que se han segregado al menos tres porciones y que el exceso de cabida encaja con lo dispuesto en el artículo 298,3 del R.H. Se solicita se admita este recurso y se inscriba la finca y la actualización de linderos en la forma que consta en la escritura discutida».

V

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente ante este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298.3 del Reglamento Hipotecario; 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2.2, 3.3, 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1953, 7 de abril de 1981, 23 de mayo de 1989, 14 de noviembre de 1994, 15 de febrero de 1995, 25 de mayo de 2000, 23 de mayo de 2002 y 31 de enero y 2 de junio de 2008; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 2 y 7 de junio de 2012, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013 y 3 de marzo de 2014.

1. La única cuestión que plantea el presente recurso es la relativa a la apreciación por parte del registrador de dudas, que considera razonables, sobre la identidad de una finca sobre la que se solicita la inscripción de un exceso de cabida con ocasión de una adjudicación hereditaria.

El título recoge, tras describir la finca en términos coincidentes con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura, las manifestaciones de los comparecientes que tratan de explicar que la superficie actual de la finca, 16.937 metros cuadrados y cuya inscripción se solicita, resulta de la detracción de la superficie inicial de 18.404,75 metros cuadrados adquirida por el causante (extremo que no resulta acreditado), de dos porciones de terreno de 954 y 513 metros cuadrados respectivamente, cedidas al Ayuntamiento para ampliación y ensanche de la explanada del Polideportivo municipal, las cuales no han tenido reflejo registral, si bien constan documentadas en sendos acuerdos que se testimonian por el notario.

El registrador suspende la inscripción «del exceso de superficie de 63 áreas, 53 centiáreas, así como la modificación de linderos solicitada en el título, dada la excesiva diferencia entra la cabida inscrita con la que ahora se declara y que además en el título presentado, al hacer constar el historial de esta finca desde su adquisición, no se ha tenido en cuenta que con fecha 26 de julio de 1968 se inscribió en el Registro la segregación de una porción de 70 áreas y 20 centiáreas que pasaron a formar finca independiente, en concreto la registral 21.516 de Pinoso, se generan dudas fundadas acerca de la finca».

2. En el tratamiento que realiza este Centro Directivo de la inmatriculación de excesos de cabida destaca, como elemento esencial, el valor de la finca como base de nuestro sistema registral. Sobre ella se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, razón por la cual su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización, lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento). Por ello, se impone la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad.

3. Como recordó la Resolución de este Centro Directivo de 3 de marzo de 2014 para la inscripción de los excesos de cabida debe partirse de los siguientes elementos: a) que 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 del 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) que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Al tratarse, el caso que nos ocupa, de una finca resto, formada por segregación de otra de 70 áreas, y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe pronunciarse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «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 exactitud su superficie», pues debería siempre evaluarse si al aumentar la medición superficial de una porción segregada, sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o viceversa, implicaría ello incurrir en un supuesto de doble inmatriculación en cuanto al exceso pretendido, desvirtuándose con ello la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada.

5. Por su parte, y también en relación con la rectificación de la descripción registral, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la rectificación de la cabida de una finca, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca, ordenando, en otro caso, al registrador, no practicar la inscripción. Además, su apartado noveno añade que 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 de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos, debiendo ajustarse dicha acta en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla octava.

6. En este caso, aunque tanto el notario en el título particional como el registrador en la nota de calificación deberían haber profundizado más en el análisis y evaluación de las circunstancias fácticas concurrentes, lo que quizás podría haber evitado el presente recurso, se aprecian no obstante elementos de juicio suficientes, que permiten confirmar la nota de calificación al existir efectivamente dudas fundadas sobre la identidad de la finca resultante tras la modificación del lindero Este, de naturaleza fija, y el exceso de superficie de 6353 metros cuadrados cuya registración se solicita (60,02% de la superficie inscrita), siendo igualmente determinante en tal sentido las manifestaciones vertidas tanto por el recurrente en su escrito como por el notario en el informe incorporado al expediente.

7. Del análisis comparativo de la descripción obrante en el Registro de la Propiedad y del contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título resulta: 1.º Que el lindero Este se ha modificado de modo que ahora la finca registral también linda por el mismo con el «camino (...)», que en la descripción registral sólo aplicaba como lindero Sur, lo cual por su naturaleza fija es ya de por sí un claro indicio de alteración de la delimitación perimetral que conforman los linderos que constan en el Registro de la Propiedad. 2.º Que el Polideportivo municipal y su plataforma de acceso y zona de ensanches se ubican al Sur y Sureste del citado camino, que siempre ha delimitado la finca registral por el Sur, lo que conlleva a concluir

que en todo caso las superficies cedidas al Ayuntamiento nunca han formado parte del resto de la finca registral 6.027, pero sí, tal como se deduce de las propias afirmaciones del recurrente, de la registral formada por la agrupación de la finca 21.516, (porción segregada de 70 áreas), y otras colindantes y que según manifiesta expresamente «es propiedad del Ayuntamiento de Algueña, lo que evidencia que dio resultado a la finca donde se ubica actualmente el Polideportivo municipal, que se halla al Sur de nuestra parcela, camino por en medio», de lo que se colige que la porción de terreno ubicada al norte de las instalaciones municipales y el camino del (...) se solapa, al menos en parte, con la registral 21.516, tal como afirma el registrador en su nota, suspendiendo la inscripción del exceso de cabida por implicar, al menos parcialmente, un supuesto de doble inmatriculación, por lo que la rectificación de la descripción de la registral 6.027 habría de derivarse, en su caso, de la agrupación de la parte que proceda de la registral colindante por el lindero Este.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 31 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.