

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8970 *Resolución de 25 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cerdanyola del Vallès n.º 2 a inscribir una escritura de segregación, donación y agregación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Víctor García-Galán San Miguel, Notario de Ripollet, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès número 2, doña Ángela Luisa Fernández-Cavada Viéitez, a inscribir una escritura de segregación, donación y agregación de fincas.

Hechos

I

El día 3 de febrero de 2012, bajo el número 99 de protocolo, se otorgó escritura ante el notario de Ripollet, don Antonio Víctor García-Galán San Miguel, por la que doña A. M. S. M., previa segregación de una porción de 16,29 metros cuadrados de la finca registral número 420 de Ripollet, donó la referida finca segregada a don S. S. M., quien, en la misma escritura, agregó dicha porción a la registral número 651 de la que ya era titular. Con posterioridad, el día 26 de septiembre de 2013, ante el mismo notario y bajo el número 754 de protocolo, las mencionadas personas otorgaron escritura de rectificación de la anterior, en el sentido de aclarar, en cuanto ahora interesa lo siguiente: «Que en referencia a la finca registral 420 anteriormente indicada, en su descripción anterior a la segregación otorgada, propiedad de doña A. M. S. M., se indicó, tal y como constaba en la nota informativa del Registro de la Propiedad incorporada, que no constaba registralmente su superficie métrica, pero que, según documento presentado, sigue diciendo el Registro, consta que por reciente medición practicada resulta tener 176,00 metros cuadrados, de los que 112,00 metros cuadrados corresponden a la casa y los restantes 64,00 metros cuadrados al patio. Es por ello que, de conformidad con la certificación catastral que de dicha finca quedó incorporada a la escritura, se solicita la constancia registral de la superficie de la misma, esto es, de los 176,00 metros cuadrados indicados y contenidos en la certificación catastral, descriptiva y gráfica referida. A continuación, tras ello, se solicita asimismo la constancia registral de la nueva medición de la finca, esto es, de 178,90 metros cuadrados, como mera rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, y todo ello basado en los datos contenidos en la propia Licencia del Ayuntamiento y en el Proyecto del Arquitecto sobre el que se ha basado dicha licencia, que quedaron asimismo incorporados en la escritura que por la presente se complementa».

II

Ambas escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallès número 2. La registradora titular de dicho Registro emitió la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, –escritura autorizada el 3 de febrero de 2012 por el Notario de Ripollet, Don Antonio Víctor García Galán San Miguel, con el número 99/2.012 de su protocolo junto con escritura complementaria y de rectificación autorizada el 26 de septiembre de 2013, por el Notario de Ripollet Don Antonio Víctor García Galán San Miguel, con el número 754/2.013 de su protocolo, conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, ha sido denegada su inscripción de

conformidad con lo siguiente: Hechos: Primero.—Con fecha 5 de Marzo de 2.015 han sido presentados en este Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número 2, con asiento de presentación número 961 del Libro Diario 85 los citados documentos. Segundo.—En la escritura presentada se segrega una porción de terreno de 16,29 metros cuadrados de la finca registral 420 de Ripollet y seguidamente, previa donación de la porción segregada al titular de la registral 651 de Ripollet, se agrupa dicha porción segregada con la citada registral 651 de Ripollet. Tercero.—No consta en el Registro la superficie de la finca 420 de Ripollet de la que se segregan los 16,29 metros cuadrados. En el Registro no consta inscrita superficie alguna de dicha finca, la última descripción de la finca resulta de su inscripción 18 en la que consta literalmente «cuya medida métrica superficial, según el Registro, no consta, y según el documento presentado, consta que aunque reciente medición practicada resulta tener ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que ciento doce metros corresponden a la casa y los restantes sesenta y cuatro metros cuadrados al patio» Cuarto.—Igualmente, se solicita la rectificación de la superficie de la finca registral 420 de Ripollet en el sentido de hacer constar que su superficie no es la que se manifestó en el título que motivó la inscripción 18, sino que es de 178,90 metros cuadrados. Se solicita que se haga constar esta superficie como rectificación de superficie. Quinto.—En la escritura complementaria y de rectificación antes citada se solicita en cuanto a la finca 420 de Ripollet la constancia registral de la superficie de la misma de 176 metros cuadrados en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca que se testimonió en la escritura que se rectifica y de la que resultaba que la finca tenía dicha superficie. Después de solicitar dicha constancia registral se solicita que a continuación se rectifique de nuevo la superficie de esta finca para hacer constar que la superficie de la finca es en realidad de 178,90 metros cuadrados solicitando que se haga constar dicha rectificación como mera rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario y basándose todo ello en la licencia del Ayuntamiento de Ripollet y en el proyecto técnico que sirvió de base a la misma y que fueron testimoniados en la escritura que se complementa y rectifica. Sexto.—Se testimonian en la escritura autorizada el 3 de febrero de 2012, licencia de parcelación expedida por el Ayuntamiento de Ripollet de la que resulta que la finca que se autoriza a segregar tiene una superficie de 178,90 metros cuadrados y que después de la segregación dicha finca quedara con una superficie de 162,61 metros cuadrados y el proyecto técnico que sirvió de base a la misma. Fundamentos de Derecho: Primero.—No constando inscrita superficie alguna de la finca de la que se segregan los 16,29 metros cuadrados, no es posible inscribir la segregación y posterior donación y agrupación de la porción segregada con la registral 651 de Ripollet pues no es posible calificar, ni la identidad entre la finca objeto de segregación y la inscrita, ni si la finca tiene cabida para segregar la porción de terreno, ni si la finca que se autoriza a segregar es coincidente con la registral 420 de Ripollet y ni si el resto de la registral 420 una vez practicada la segregación tiene la superficie autorizada por la licencia. Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen la determinación de tanto la superficie de la porción segregada como la de la finca resto. Igualmente, los artículos 9.1º de la Ley Hipotecaria y 51.4 del reglamento Hipotecario establecen el carácter obligatorio de la determinación de la superficie de la finca. En este mismo sentido, resolución de la DGRN de 27/11/2008 exige la clara determinación de las superficies de las fincas para poder inscribir una segregación y su posterior agrupación. Además, debe calificarse la identidad entre las fincas de origen y las de resultado de la operación parcelatoria autorizada por la licencia y las fincas inscritas tal y como resulta de los artículos 187 del Texto refundido de la Ley del Suelo de Cataluña 1/2010, 17 de la ley del Suelo y 82 del Real Decreto 1093/1997 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Segundo.—La expresión de que en el Registro no consta la superficie aunque según título presentado la superficie de la finca es de 176 metros cuadrados no implica que esté inscrita dicha superficie en el Registro, y así lo manifestó ya la DGRN en resolución de 6/04/2006 en la que en un caso relativo a circunstancias descriptivas de la finca indico que la expresión «según el título» se trata de una mera expresión que no forma parte de la descripción de

la finca. Tercero.—No constando inscrita superficie alguna en cuanto a la registral 420 de Ripollet, es preciso que se acredite dicha superficie no siendo suficiente la mera manifestación en el título al no ser la superficie de la finca un mero dato físico carente de efectos frente a tercero, como ha declarado en varias ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado. La inscripción de la superficie de la finca, al no constar ninguna inscrita, requerirá el empleo de medios inmatriculadores con citación a los titulares de los predios colindantes conforme a lo prevenido en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, además será preciso que se aporte certificación catastral descriptiva y gráfica y vigente de la finca que la describa en términos absolutamente coincidentes con el título, según exige el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996 y que el Registrador no tenga dudas acerca de la identidad de la finca. Además, en el presente caso existen dudas acerca de la identidad de la finca fundadas en que mediante certificación catastral descriptiva y gráfica se pretende acreditar que la superficie de la finca es de 176 metros cuadrados para a continuación rectificar de nuevo al superficie de la finca haciendo constar que esta es de 178,90 metros cuadrados, es decir, que se pretende acreditar una superficie de 176 metros cuadrados pero que se inscriba un superficie distinta, 178,90 metros cuadrados. Cuarto.—En los títulos presentados se solicita la inscripción consecutiva de dos rectificaciones de superficie de la registral 420 de Ripollet, una primera rectificación para hacer constar la superficie de dicha finca y que en el Registro no consta, es decir, que la finca tiene una superficie de 176 metros cuadrados y una segunda rectificación para hacer constar, una vez acreditada la superficie de 176 metros cuadrados, que la finca tiene en realidad 178,90 metros cuadrados. En cuanto a la inscripción de los 176 metros cuadrados será preciso el empleo de medios inmatriculadores y las demás circunstancias indicadas en el fundamento de derecho tercero anterior. En cuanto a la segunda rectificación para hacer constar que la superficie es de 178,90 metros cuadrados existirían dudas acerca de la identidad de la finca pues si se pudiera admitir la inscripción de la superficie de la finca haciendo constar que esta mide 176 metros cuadrados existirían dudas para la consecutiva inscripción de que en realidad tal superficie no es de 176 metros cuadrados sino de 178,90 metros cuadrados ya que esta segunda rectificación sería consecutiva a la acreditación exacta de otra superficie, la de 176 metros cuadrados que se quiere acreditar con la certificación catastral descriptiva y gráfica que se testimonia en la primera de las escrituras citadas. El párrafo quinto del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario exige, como requisito indispensable para la inscripción del exceso de cabida «que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca», enumerando a continuación una serie de casos en que podrían existir esas dudas entre los que se encuentra el aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca. Según la doctrina reiterada de la DGRN— resoluciones de 26 de enero de 1955, 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de junio de 2002, 17 de mayo de 2003, 16 de mayo de 2005, 29 de abril y 1 de julio de 2006, 19 de febrero y 12 de mayo de 2008, 2 de febrero, 10 de marzo y 16 de diciembre de 2010, 19 de abril, 2 de junio, 13 de julio, 1 de septiembre, 17 de octubre y 19 de diciembre de 2011, 7 de febrero, 2 de junio, 4 de julio y 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero y 23 de abril de 2013—, «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, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida 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; o bien la acreditación del exceso de cabida por un procedimiento más seguro o por medios que lo acrediten suficientemente sin que se

produzcan dudas de identidad de la finca». De todo lo anterior resulta que para la inscripción de la segregación y posterior donación y agrupación de la porción segregada es preciso que con carácter previo se acredite mediante el empleo de medios inmatriculadores y de manera indubitada que la superficie de la registral 420 de Ripollet es de 178,90 metros cuadrados superficie que deberá ser coincidente con la superficie vigente de la finca en el Catastro. Archivado defecto con el número 132/2015. En consideración a lo anterior y dado el carácter subsanable del defecto advertido, resuelvo denegar la inscripción del referido documento, sin practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada y prorrogando automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última de las notificaciones de la presente calificación, conforme a lo prevenido en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa (...) Cerdanyola del Vallés, a 10 de marzo de 2.015. La registradora (firma ilegible). Fdo: Ángela Luisa Fernández-Cavada Vieitez»

III

Frente a esta calificación negativa, don Antonio Víctor García-Galán San Miguel, notario autorizante del título, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 10 de abril de 2015. Dicho recurso se formuló en los siguientes términos: «Hechos: I.–De la escritura objeto de calificación.–Con fecha tres de febrero de dos mil doce, con el número 99 de protocolo, el suscrito Notario autorizó escritura de Segregación, donación y agregación de fincas, que tenía por objeto las fincas registrales números 420 y 651 del Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número dos. En dicha escritura, doña A. M. S. M., dueña de la finca registral número 420, segrega de dicha finca una porción de terreno de 16,29 metros cuadrados, y hace donación de dicha porción segregada a don S. S. M., que la acepta, y formaliza la agregación de la finca recibida en donación con la colindante de su propiedad, registral número 651, en los términos autorizados por la correspondiente licencia urbanística, que se testimonia en la escritura, en unión del proyecto técnico que sirvió de base para la solicitud y concesión de dicha licencia. (...). II.–De la finca registral número 420, objeto de esta escritura. La finca objeto de segregación, registral número 420, se describió en dicha escritura con el siguiente tenor: «Urbana: Casa sita en Ripollet, de planta baja y un piso con patio anexo detrás, (...), cuya medida superficial métrica, según el Registro, no constaba, y por posterior medición practicada resultó tener ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que ciento doce metros corresponden a la casa y los restantes sesenta y cuatro metros cuadrados, al patio, si bien, según reciente medición practicada, su superficie es de 178,90 metros cuadrados (tal y como así consta en la propia Licencia del Ayuntamiento y en el Proyecto del Arquitecto sobre el que se ha basado dicha licencia, a los que luego se hará referencia y que quedan incorporados por fotocopia a la presente escritura, de manera que se solicita la constancia registral de la nueva medición, como mera rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y además con apoyo en la medición técnica que se acredita y su conformidad con la licencia urbanística). Lindante: por su frente, poniente, con la antedicha calle (...); por la derecha, saliendo, (...), con casa y patio de los herederos de don J. R.; por la izquierda, (...), con casa y patio de los herederos de J. T.; y por detrás, Oriente, con terreno de los herederos de N.M., y según documento presentado, con terreno o patio de esta propiedad. Inscripción: Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés-2, al tomo 1.047, libro 258 de Ripollet, folio 48, finca 420, inscripción 18.^a.» La nota informativa registral protocolizada con dicha escritura describe dicha finca con el siguiente tenor literal: «Urbana: casa sita en Ripollet, de planta baja y un piso con patio anexo detrás, (...), cuya medida superficial métrica, según el Registro, no consta, y según documento presentado, que aunque reciente medición practicada resulta tener ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que ciento doce metros corresponden a la casa y los restantes sesenta y cuatro metros cuadrados, al patio. Lindante: por su frente, Poniente, con la antedicha calle (...); por la

derecha, saliendo, (...), con casa y patio de los herederos de don J. R.; por la izquierda, (...), con casa y patio de los herederos de J. T.; y por detrás, (...), con terreno de los herederos de N. M., y según documento presentado, con terreno o patio de esta propiedad.» La certificación catastral descriptiva y gráfica de dicha finca, incorporada a la misma escritura, referencia catastral 9545621DF2994F0001AW, calle (...), expresa que la superficie del suelo de dicha finca es de ciento setenta y seis metros, coincidente exactamente con la que expresa el Registro y la descripción contenida en la escritura objeto de calificación. Como se ha expresado, en la descripción de dicha finca en la escritura se hizo constar: «...si bien, según reciente medición practicada, su superficie es de 178,90 metros cuadrados (tal y como así consta en la propia Licencia del Ayuntamiento y en el Proyecto del Arquitecto sobre el que se ha basado dicha licencia, a los que luego se hará referencia y que quedan incorporados por fotocopia a la presente escritura, de manera que se solicita la constancia registral de la nueva medición, como mera rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, y además con apoyo en la medición técnica que se acredita y su conformidad con la licencia urbanística).» Y, efectivamente tanto en la Licencia Urbanística como en el Proyecto técnico que sirvió de base para su concesión, se indica que dicha finca tiene una superficie de 178,90 metros cuadrados, identificando el técnico en su memoria además la finca con su referencia catastral y adjuntando planos de la operación proyectada y licenciada expresivos igualmente de dicha superficie. III.–De la finca registral número 651, objeto de esta escritura. La finca registral número 651, a la que se agregaría la porción segregada, se describe en la escritura, con el siguiente tenor literal: «Urbana: Edificio sito en término municipal de Ripollet, con frente a la calle (...). La planta baja, tiene una superficie de ciento seis metros ocho centímetros cuadrados, se destina a garaje o almacén, sin distribución interior; la planta alta ó primera, se destina a vivienda unifamiliar, tiene una superficie de ochenta y tres metros noventa y siete decímetros cuadrados, se distribuye en recibidor, comedor-estar, cocina, baño, aseo y cuatro dormitorios; la planta segunda, se destina a vivienda unifamiliar, tiene una superficie de ochenta metros treinta decímetros cuadrados y se compone de sus correspondientes servicios y habitaciones; y la planta bajo cubierta no buhardilla no habitable, tiene una superficie de treinta y cuatro metros veintiséis decímetros cuadrados. Tiene una total superficie de trescientos cuatro metros, cincuenta y tres decímetros y ocho centímetros cuadrados. Edificada sobre un solar de superficie ciento seis metros ocho centímetros cuadrados. Linda, todo en junto: al frente, con dicha calle; por detrás, con casa de J. M.; a la derecha e izquierda, con terrenos de sucesores de J. M. Inscripción: Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés-2, al tomo 86, libro 20 de Ripollet, folio 40, finca 651, inscripción 12.^a.» La nota informativa registral protocolizada con dicha escritura describe dicha finca con idéntica superficie de terreno: «...Edificada sobre un solar de superficie ciento seis metros ocho centímetros cuadrados.» IV.–De la escritura complementaria. Posteriormente, en fecha 26 de septiembre de 2013, por los mismos otorgantes de la escritura antes referenciada de 3 de febrero de 2012, se otorgó ante mí, escritura complementaria de la primera, bajo número 744 de protocolo, y en la que, y respecto de la finca registral número 420 disponía en su cláusula primera: «Cláusula primera.–Que en referencia a la finca registral 420 anteriormente indicada, en su descripción anterior a la segregación otorgada, propiedad de doña A. M. S. M., se indicó, tal y como constaba en la nota informativa del Registro de la Propiedad incorporada, que no constaba registralmente su superficie métrica, pero que, según documento presentado, sigue diciendo el Registro, consta que por reciente medición practicada resulta tener 176,00 metros cuadrados, de los que 112,00 metros cuadrados corresponden a la casa y los restantes 64,00 metros cuadrados al patio. Es por ello que, de conformidad con la certificación catastral que de dicha finca quedó incorporada a la escritura, se solicita la constancia registral de la superficie de la misma, esto es, de los 176,00 metros cuadrados indicados y contenidos en la certificación catastral, descriptiva y gráfica referida. A continuación, tras ello, se solicita asimismo la constancia registral de la nueva medición de la finca, esto es, de 178,90 metros cuadrados, como mera

rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de Septiembre, y todo ello basado en los datos contenidos en la propia Licencia del Ayuntamiento y en el Proyecto del Arquitecto sobre el que se ha basado dicha licencia, que quedaron asimismo incorporados en la escritura que por la presente se complementa.» V.—De la calificación registral. Presentada ante el Registro de la Propiedad de Cerdanyola del Vallés número dos la escritura objeto de este recurso junto con la escritura complementaria reseñadas en los expositivos que anteceden, con fecha 11 de marzo de 2015, se ha recibido, vía telefax, notificación de calificación negativa de la escritura de segregación, donación y agregación de fincas, número 99/2012 de protocolo (...). De la calificación recurrida, cabe destacar, y en lo que hace a la superficie de la finca número 420, resulta que la Registradora afirma en los Fundamentos de Derecho de la nota calificatoria que: «No constando inscrita superficie alguna de la finca de la que se segregan los 16,29 metros cuadrados...», «La expresión de que en el Registro no consta la superficie aunque según el título presentado la superficie de la finca es de 176 metros cuadrados no implica que esté inscrita dicha superficie en el Registro...», «No constando inscrita superficie alguna en cuanto a la registral 420 de Ripollet, es preciso que se acredite dicha superficie no siendo suficiente la mera manifestación en el título al no ser la superficie de la finca un mero dato físico carente de efectos frente a tercero... La inscripción de la superficie de la finca, al no constar ninguna inscrita, requerirá el empleo de medios inmatriculadores con citación a los titulares de los predios colindantes...». Sigue diciendo la calificación en cuanto a la superficie de dicha finca: «..En cuanto a la segunda rectificación para hacer constar que la superficie es de 178,90 metros cuadrados existirían dudas acerca de la identidad de la finca, pues si se pudiera admitir la inscripción de la superficie de la finca haciendo constar que ésta mide 176 metros cuadrados existirían dudas para la consecutiva inscripción...». Remitiéndome por lo demás al texto completo de la calificación que se acompaña a la presente. VI.—Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra dicha decisión de la Registradora se interpone recurso, en base a los siguientes: Fundamentos de Derecho primero.—Sobre la constancia de superficie en la inscripción registral. Según se desprende de la nota de calificación, el argumento básico es que la finca número 420 no tiene inscrita superficie alguna, entendiendo que la expresión «según documento presentado consta aunque reciente medición practicada resulta tener ciento setenta y seis metros cuadrados», no implica que dicha superficie esté inscrita en el Registro. Toma como base para tal afirmación (Fundamento de Derecho segundo) lo manifestado por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de abril de 2006 interpretándola y aplicándola al caso afirmando que «en la que en un caso relativo a circunstancias descriptivas de la finca indicó que la expresión «según el título» se trata de una mera expresión que no forma parte de la descripción de la finca». Sin embargo entendemos que la interpretación que hace la Registradora de dicha resolución es errónea e inadecuada su aplicación a este caso, y ello por los siguientes motivos: La Resolución de la DGRN de fecha 6 de abril de 2006 («BOE» 29 de mayo 2006) en que se apoya la Registradora para afirmar que la superficie no consta inscrita en absoluto: 1.—Resolvía sobre la solicitud de cancelación (y no de inscripción) de una cierta expresión no esencial a la conformación de la finca, como puede ser su superficie, sino meramente accidental: la existencia de una casa con patios, cuadras y pozo, y la sexta parte en el pozo de agua manantial. 2.—La Dirección General entendió que no procedía tal cancelación que se solicitaba por la razón de que tal expresión no costaba inscrita, no había pasado del título al Registro, puesto que la descripción es la que se contiene en la correspondiente inscripción «con exclusión de todo aquello que en el acta de inscripción ha sido objeto de suspensión.» Y es que en el supuesto de hecho que motivó aquella Resolución, efectivamente el Registrador que practicó el acta de inscripción suspendió de forma expresa dicha expresión en su calificación. En cambio, en el supuesto que nos ocupa, no consta en modo alguno que el Registrador que practicó la inscripción de la que resulta la expresión de la superficie de la finca hubiese suspendido la inscripción de tal expresión de su medición, sino más bien lo contrario puesto que tal expresión de

superficie se transcribe en la información registral que se incorpora a la escritura. Por tanto, si no fue suspendida y consta en la descripción sin salvedades en el acta de inscripción, sí ha pasado del título al Registro, y practicado el asiento en esta forma, como bien nos recuerda la repetida Resolución de Centro Directivo «los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales» Por tanto, queda patente que la expresión de la superficie de la finca sí consta inscrita, y sí forma parte de la descripción de la finca, tal como fue firmada el acta. Como expresión de superficie inscrita, queda bajo el amparo de los Tribunales. En consecuencia, la Registradora de la Propiedad no puede, con motivo de una calificación, desvirtuar el acta de inscripción anterior que incorporó al Registro la expresión de la superficie, pues dicha expresión de superficie, al inscribirse sin salvedades está ya bajo el amparo de los Tribunales. Y ello no es susceptible de interpretación restrictiva de dicha acta de inscripción, que sería arbitraria y en perjuicio del ciudadano que otorga y pretende inscribir confiando en lo que el Registro publica sin salvedades. Segundo.—Sobre la rectificación de superficie. Una vez aceptado que la superficie que se expresa en título y registro, 176 metros cuadrados, según los argumentos anteriores, se solicita por los otorgantes una mera rectificación de cabida, inferior al cinco por ciento (que no constituye en puridad una declaración de exceso de cabida, como resulta del artículo 298.3, penúltimo párrafo del Reglamento Hipotecario, sino una mera rectificación), a fin de adecuar la inscrita y titulada con la real. Se trata, pues de la mera rectificación de error de medición. Y ello para hacer coincidir la superficie con la que autoriza la licencia urbanística para la formalización de la segregación que se otorga en el título calificado. Y es sabido que en el expediente previo a la concesión de la licencia urbanística, consta el informe técnico correspondiente donde se expresará la medición de la finca, y que es el que determina el contenido final de lo que se somete a la aprobación del órgano urbanístico, y de la licencia que éste concede. Frente a esta rectificación de superficie, la Registradora basa su calificación negativa, además de la supuesta no inscripción previa de la superficie, según lo tratado antes, en que tal diferencia a rectificar, haciendo constar que en realidad es de 178,90 metros cuadrados, en vez de la que constaba de 176 metros cuadrados, le supone la existencia de dudas sobre la identidad de la finca, alegando al efecto el párrafo quinto del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo la Registradora no aporta fundamentos que puedan motivar tales dudas. Cabe, en este punto, recordar la doctrina del Centro Directivo que establece que las dudas que la identidad de la finca plantee al Registrador no pueden ser arbitrarias e infundadas, sino que tienen que tener una base y fundamento. Y así, la Resolución de la Dirección General de 3 de julio de 2014 dice: «Efectivamente, en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero como ya se ha dicho su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso puramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación». Y en reiterada doctrina el propio Centro Directivo ha centrado las dudas en la identificación de la finca en la declaración de excesos de cabida en las que hay una importante desviación entre la superficie inscrita y la que se pretende declarar como exceso. Sin embargo, en este caso, recordemos, es una mera rectificación de medición inferior al cinco por ciento de la superficie que consta en títulos y registro, según lo expuesto. El único fundamento en que se basa la Registradora para alegar tales dudas en la identidad de la finca es la enumeración de casos que establece el citado párrafo quinto del número 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, «entre los que se encuentra el aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca», como dice literalmente la nota de calificación (fundamento de derecho cuarto) Y por todo lo anterior, el Notario recurrente, Solicita sea admitido a trámite el presente recurso, y se proceda a la revocación de la calificación de la señora Registradora de la Propiedad, ordenando se practique la inscripción del título en los términos otorgados en el mismo».

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de abril de 2015, la registradora emitió su preceptivo informe, confirmando el criterio sostenido en la nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, 19, 198 a 201 y 205 de la Ley Hipotecaria; 51 y 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, 17 de febrero de 2009, 1 de abril de 2013, 3 de julio, 29 de octubre y 15 de diciembre de 2014 y 25 de marzo y 16 de abril de 2015.

1. Para la resolución del presente recurso han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

– En el Registro de la Propiedad aparece inscrita una finca (registral 420 de Ripollet) que desde su inscripción primera practicada en el siglo XIX aparecía sin expresión de su medida superficial. En octubre de 1989, al practicar la inscripción 18.^a (última inscripción de dominio, vigente en la actualidad), se describió en los siguientes términos: «Urbana: Casa compuesta de planta baja y un piso, con su patio anexo al detrás, señalada con el número (...), y según el documento presentado, hoy (...), de Ripollet, cuya medida superficial métrica, según el Registro, no consta, y según el documento presentado, consta que aunque reciente medición practicada resulta tener ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que ciento doce corresponden a la casa y los restantes sesenta y cuatro metros cuadrados, al patio». En el acta de inscripción de este asiento no se hace alusión alguna, ni a la inscripción, ni a la negativa a inscribir esta medida superficial. En las inscripciones que se han practicado con posterioridad no se ha realizado ningún cambio en dicha descripción, remitiéndose todas a la descripción realizada en dicha inscripción 18.^a.

– Mediante escritura otorgada el día 3 de febrero de 2012 la titular registral segrega una porción de 16,29 metros cuadrados que dona a un tercero, que a su vez la agrega a otra finca de su propiedad. En dicha escritura, en principio parece partirse de la base de que la finca figura inscrita en el Registro con la superficie de 176 metros cuadrados, y se solicita expresamente que se haga constar, como mera rectificación de superficie, que en realidad la finca mide 178,90 metros cuadrados, según resulta de la licencia de segregación y del proyecto del arquitecto que sirvió de base para la concesión de dicha licencia. Con posterioridad, el día 26 de septiembre de 2013, se otorga escritura de complementaria y de rectificación de la anterior, en la que, en lo que ahora interesa, se acordaba: «Que en referencia a la finca registral 420 anteriormente indicada, en su descripción anterior a la segregación otorgada, propiedad de doña A. M. S. M., se indicó, tal y como constaba en la nota informativa del Registro de la Propiedad incorporada, que no constaba registralmente superficie métrica, pero que, según documento presentado, sigue diciendo el Registro, consta que por reciente medición practicada resulta tener 176,00 metros cuadrados, de los que 112,00 corresponden a la casa y los restantes 64,00 metros cuadrados al patio. Es por ello que, de conformidad con la certificación catastral que de dicha finca quedó incorporada a la escritura, se solicita la constancia registral de la superficie de la misma, esto es, de los 176,00 metros cuadrados indicados y contenidos en la certificación catastral, descriptiva y gráfica referida. A continuación, tras ello, se solicita asimismo la constancia registral de la nueva medición de la finca, esto es, 178,90 metros cuadrados, como mera rectificación de superficie, que no excede de la vigésima parte, de conformidad con el artículo 298.3 párrafo 4 del Reglamento Hipotecario, en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y todo ello basado en los datos contenidos en la propia Licencia del Ayuntamiento y en el Proyecto del Arquitecto sobre el que se ha basado dicha licencia, que quedaron asimismo incorporados en la escritura que por la presente se complementa».

2. Son tres las cuestiones que resultan de la nota de calificación y del escrito de recurso presentado por el Notario autorizante de las referidas escrituras, y que han de ser resueltas en este expediente:

- Cuáles son los requisitos necesarios para que pueda inscribirse la superficie de una finca en cuyo historial no aparezca hasta la fecha inscrita medida superficial alguna.
- Determinar si de la literalidad de la inscripción 18.^a de la finca ha de entenderse que consta o no inscrita como superficie de la registral 420, la de 176 metros cuadrados.
- Si cabe inscribir como rectificación de superficie la nueva medición resultante de la licencia y el proyecto técnico de 178,90 metros cuadrados.

3. Respecto a la determinación de cuáles son los requisitos necesarios para que pueda inscribirse la superficie de una finca en cuyo historial no aparezca hasta la fecha inscrita medida superficial alguna, debemos partir de lo que ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones como la de 1 de abril de 2013: «Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a del Reglamento Hipotecario)». Consecuentemente la expresión de la medida superficial de la finca es un elemento fundamental para su correcta identificación. La registradora en su nota de calificación exige el empleo de los medios inmatriculadores con citación a los titulares de los predios colindantes conforme a lo prevenido en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, con la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes.

Una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculadora.

Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción. Estos procedimientos son esencialmente: el expediente de dominio, el acta de presencia y notoriedad a que alude el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y los señalados en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Ha advertirse, no obstante, que si se opta por la vía establecida en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, sólo cabrá utilizar el procedimiento señalado en el párrafo primero de dicho artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, precisamente por la naturaleza

inmatriculadora que este supuesto encierra. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dispuso: «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». En virtud de este precepto, este Centro Directivo ha exigido la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica en términos plenamente coincidentes con la descripción que se hace de la finca en el título, en los casos de inscripción de excesos de cabida que superaban la quinta parte de la cabida ya inscrita, incluso en los casos de expediente de dominio. Así, por ejemplo, señala la Resolución de 29 de octubre de 2014: «Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que 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, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita».

4. Sentado lo anterior, debemos plantearnos ahora, como cuestión central a discutir en este recurso, si podemos considerar que la finca 420 del Ayuntamiento de Ripollet tiene inscrita su medida superficial, visto lo que al respecto se expresa en su inscripción 18.^a.

Nos encontramos con un caso anómalo, dado que durante casi cien años el historial registral de una finca carecía de referencia alguna a su superficie. En la inscripción 18.^a, practicada en 1989, sin cumplir de manera especialmente satisfactoria las exigencias de claridad y precisión que demanda el principio de especialidad registral, se hizo constar en el cuerpo de la inscripción en relación con la superficie lo siguiente: «...cuya medida superficial métrica, según el Registro, no consta, y según el documento presentado, consta que aunque reciente medición practicada resulta tener ciento setenta y seis metros cuadrados, de los que ciento doce corresponden a la casa y los restantes sesenta y cuatro metros cuadrados, al patio». Para añadir mayor confusión, en el acta de inscripción se omitió cualquier alusión al hecho de si se inscribía o no esta medida superficial.

El acta de inscripción constituye una declaración solemne del registrador de la Propiedad de practicar la inscripción solicitada. Es uno de los elementos esenciales que deben constar en toda inscripción conforme se deduce de lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, 51.10.^a de su Reglamento. Como ha señalado esta Dirección General en Resoluciones citadas en los «Vistos», la superficie de la finca no es un dato de hecho carente de efectos jurídicos. Más bien al contrario, es una referencia fundamental a la hora de describir la finca, que, como antes se ha indicado, es la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real. Por ello cualquier modificación en la misma sólo debería acceder al Registro mediante un pronunciamiento explícito del registrador en el acta de inscripción. En el caso que nos ocupa no hay ninguna referencia en el acta de la inscripción 18.^a a la decisión del registrador de inscribir como superficie registral de la finca los 176 metros cuadrados que se indican en el título.

Ahora bien, en el presente supuesto concurren una serie de circunstancias que son determinantes al respecto. El hecho de que en el cuerpo del asiento se transcriba lo que se expresa en el título inscribible sobre la superficie de la finca es un elemento fundamental a tener en cuenta. La aplicación combinada de los principios de rogación y de legalidad imponen al registrador la obligación de pronunciarse expresamente sobre la inscribibilidad de todos los contenidos que, siendo susceptibles de acceso al Registro, se incluyen en el

título presentado a Diario. Como se desprende de lo establecido en nuestra legislación hipotecaria, no es en el acta de inscripción, sino en la nota de despacho y calificación donde el registrador debe indicar los extremos del título cuya inscripción se rechaza y las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y su correspondiente motivación jurídica. En este caso no se ha acreditado en el expediente si cuando se practicó la meritada inscripción 18.^a se especificó en la nota de despacho del título si se suspendía o no la inscripción de la medida superficial de la finca. No podemos olvidar que en 1989 no estaban en vigor las normas que hoy se aplican para la inmatriculación de fincas y la registración de excesos de cabida, y en especial el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que hemos analizado en el fundamento anterior. Si a ello unimos el hecho de que las inscripciones posteriores se remiten a esta inscripción 18.^a para describir la finca, y que en la publicidad formal de la misma también se transcribe literalmente el texto del citado asiento, podemos llegar a la conclusión de que en efecto la finca registral 420 aparece en la actualidad inscrita con una superficie de 176 metros cuadrados.

5. Finalmente, para decidir si cabe inscribir como rectificación de superficie la nueva medición resultante de la licencia y el proyecto técnico de 178,90 metros cuadrados, hemos de partir de las conclusiones que se han sentado en los anteriores fundamentos de Derecho. La registradora, partiendo de la base de que la finca carece de superficie inscrita, y que, por tanto, lo primero que debe hacerse es reflejar en el Registro la superficie que resulta de la certificación catastral (siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la inmatriculación), considera que inscribir este aumento de 2,90 metros cuadrados supone inscribir un segundo exceso de cabida, lo cual entiende que constituye base adecuada para justificar sus dudas sobre la identidad de la finca.

El artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario dispone que «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 de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo... 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 la 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 sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie»; que el último inciso del artículo 53.8 de la Ley 13/1996 establece que «los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca». Este Centro Directivo ha señalado con reiteración que en todos los casos para la inscripción del exceso de cabida es condición necesaria que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pero su apreciación ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurran en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación.

En este caso concurren una serie de circunstancias que nos hacen considerar injustificadas las dudas apreciadas por la registradora en su nota para rechazar esta rectificación de cabida. Como se ha declarado en el anterior fundamento de Derecho, debe admitirse que en 1989 se perfeccionó el proceso inmatriculador de esta finca haciendo constar en el Registro su superficie. Dicha superficie no ha sido objeto de modificación alguna desde esa fecha. La rectificación que ahora se pretende es muy inferior a la vigésima parte de la cabida inscrita. Y, además, la nueva medición viene avalada por la licencia municipal de segregación y por el proyecto técnico que le sirvió de fundamento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 25 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.