

**23612** *RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Purchena, don Eduardo Pérez Hernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Purchena, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una escritura de exceso de cabida y ampliación de obra nueva en construcción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Purchena, don Eduardo Pérez Hernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Purchena, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una escritura de exceso de cabida y ampliación de obra nueva en construcción.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada ante el Notario de Purchena, Don Eduardo Pérez Hernández, número 2315 de protocolo, de fecha 13 de diciembre de 2002, los cónyuges Don Francisco G. P. y Doña Montserrat B. M., procedieron, previo a declarar un exceso de cabida sobre la finca registral 6848, del Registro de la Propiedad de Purchena, a la declaración de ampliación de obra nueva en construcción, sobre la citada finca, todo ello en los términos que resultan en el Fundamento de Derecho I de esta resolución.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue calificada con la siguiente nota: «La calificación registral realizada de primera copia de la escritura otorgada en Purchena, 13 de diciembre de 2002, ante su Notario D. Eduardo Pérez Hernández, n.º 2315 de protocolo, que causó el asiento 409 del Diario 93, de este Registro, se ha practicado con fecha 10 del actual, bajo el tenor literal siguiente: María del Carmen García-Villalba Guillamón, Registradora de la Propiedad de Purchena, en relación a copia de escritura autorizada en esta localidad el 13 de diciembre de 2002, por D. Eduardo Pérez Hernández, n.º 2315 de protocolo, que causó el asiento 409 del Diario 93, ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a lo siguiente: I. Hechos: 1. La finca fue inmatriculada en base a certificación catastral con fecha treinta de noviembre de dos mil uno, con una superficie en solar de noventa y dos metros cuadrados y construida de treinta y siete metros cuadrados; ahora se solicita inscripción de exceso de cabida y ampliación de obra, sin que resulte de la certificación registral que se incorpora la nueva superficie de la finca. 2. En el certificado técnico incorporado se realiza una manifestación relativa a «la obra nueva en construcción» que se describe comprendiendo tanto lo ya construido como la ampliación que se declara.

## II. Fundamentos de Derecho

1. Falta de correspondencia entre la descripción de la finca tras el exceso de cabida y la resultante de la certificación catastral, conforme a lo dispuesto en los artículos 298 del Reglamento Hipotecario, artículo 53.7 de la ley 13/1996, de 30 de diciembre y artículo 3 del Código Civil.  
2. La manifestación del técnico ha de referirse tan sólo a la parte de obra en que consiste la ampliación, conforme al artículo 46,2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. No tomada anotación de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación conforme a los artículos 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de los interesados a instar, en los 15 días siguientes a la notificación, la actuación del Registrador que resulte sustituto conforme al cuadro de sustituciones, en la forma prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Purchena, 14 de febrero de 2.003.—El Registrador. fdo: María del Carmen García-Villalba Guillamón.».

### III

El Notario de Purchena Don Eduardo Pérez Hernández, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que en cuanto al primer defecto señalado en la nota de calificación, en la escritura objeto de calificación se formaliza un exceso de cabida de seis metros sesenta

y ocho decímetros cuadrados, situación que encaja en el supuesto regulado por el artículo 53.8.p.3 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, de Medidas Administrativas y de Orden Social, acompañándose, como pruebas técnicas y documentales de tal medición un informe de técnico competente que alcanza dos vertientes: La certificación final de la obra declarada y testimonio del proyecto de la misma relativo a la extensión superficial del solar, ambos expedidos por el Arquitecto Director de la obra objeto de declaración en el mismo instrumento público. Que la finca en cuestión no procede de segregación, división o agrupación, ni que tampoco se ha declarado sobre la misma exceso de cabida alguno; por el contrario, el exceso de cabida así declarado se identifica íntegramente con el supuesto tasado por el artículo 53.8.p.3.º de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, sin que se aluda a duda alguna sobre la identidad de la finca, ya que no se ha producido ninguna modificación hipotecaria sobre ella, por lo que no se entiende el motivo de denegación de la inscripción (Resoluciones de 1 y 2 de Junio de 1998 y 2 de Febrero de 2000, entre otras). Que sorprende, que en la nota de calificación se apunte como defecto la falta de concordancia de la finca resultante de la declaración del exceso de cabida con la certificación catastral, pues es sabido que la identidad plena entre una y otra la exige el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, para las inmatriculaciones, no para las posteriores inscripciones de fincas que ya lo están. Que por lo que se refiere al segundo de los defectos resulta que la exigencia descrita en modo alguno se refleja en la normativa citada en la nota de calificación, por el contrario, en la certificación expedida por el Arquitecto Director de la obra no sólo quedan plenamente identificados los metros construidos y declarados en construcción «a mayores» sino la descripción del total una vez formalizado el exceso de cabida y la declaración de obra nueva objeto de la escritura, persiguiéndose una profundidad y exactitud aún mayor que la que la propia normativa exige.

### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que en relación al primer defecto impugnado, se hace constar lo siguiente: 1.º El documento calificado se refiere a la declaración de un exceso de cabida del que depende la inscripción de la ampliación de obra, por ocupar la edificación en su conjunto la total superficie ahora declarada. 2.º La inmatriculación de la finca se realizó en base a certificación catastral, de acuerdo con los artículos 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y 298 del Reglamento Hipotecario y, por tanto, con absoluta coincidencia entre la descripción de la finca en el título y en la certificación catastral, quedando así perfectamente identificada la finca. 3.º Los términos imperativos de los preceptos invocados se traducen en la absoluta identidad de la finca al tiempo de ser inmatriculada tal como queda configurada en el Registro en relación a lo resultante de la certificación catastral. 4.º Lo expuesto hasta ahora no supone en modo alguno que se dude acerca de que la finca en la realidad extrarregistral tenga la superficie alegada, pero sí implica que no puede corresponderse esa realidad extrarregistral con la finca que en su día fue inmatriculada en base a certificación catastral, siendo necesaria la identidad de la finca para la inscripción de cualquier exceso de cabida. En consecuencia, el exceso de cabida ahora manifestado ha de referirse a una superficie colindante adicional que, o bien se encontrará sin inmatricular, caso en que será precisa su inmatriculación con los efectos legales que de ello se derivan, y su posterior agrupación a la finca inscrita, o bien estará inscrita, siendo precisa la correspondiente segregación y posterior agrupación, para evitar así un supuesto de doble inmatriculación. 5.º Se incorpora al documento calificado certificación catastral de la que resulta la cabida que figura en el Registro, entendiéndose que tal certificación, expedida por un organismo público, no puede tener un valor inferior al de un informe técnico. 6.º El recurrente alude en el escrito de interposición del recurso a que «la finca en cuestión, no procede de segregación, división o agrupación, ni que tampoco se ha declarado sobre la misma exceso de cabida alguno; por el contrario, el exceso de cabida así declarado se identifica íntegramente con el supuesto tasado por el artículo 53.8.p.3.º de la ley 13/1996, de 30 de diciembre, sin que se aluda a duda alguna sobre la identidad de la finca, ya que no se ha producido ninguna modificación hipotecaria sobre ella». Frente a estos argumentos cabe alegar lo siguiente: 1.-El presupuesto de la inscripción del exceso de cabida radica en que no se altere la configuración física de la finca, evitando así que a través de la inscripción de un exceso se oculte otro acto registral, como la agregación o agrupación de fincas, o la invasión de fincas colindantes. 2.-En cuanto a los casos que se señalan

de «no identidad» son meramente ejemplificadores y no imperativos, no excluyendo otros supuestos, como ha declarado el Centro Directivo. 7.º Se refiere asimismo el recurrente a la no existencia en este caso de «desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar», en base a las resoluciones de 1 y 2 de junio de 1998 y 2 de febrero de 2000. Tal desproporción puede ser un índice para apreciar la falta de identidad de la finca, pero no el único. En este sentido, hay que tener en cuenta la Resolución de 5 de noviembre de 2002. 8.º Declara el Notario recurrente que «sorprende, cuando menos, que en la nota de calificación se apunte como defecto la falta de concordancia de la finca resultante de la declaración del exceso de cabida con la certificación catastral». Ante ello cabe argumentar que, estando ya la finca plenamente identificada en el Registro en base a una certificación catastral, proceder a inscribir un exceso de cabida posterior supondría alterar la identidad de la finca y la concordancia pretendida por el legislador entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, cuando, identificada catastralmente la finca a través de la inscripción inmatriculadora, tal identificación se refiere no sólo al número de identificación sino también a la superficie catastral. Que por lo que respecta al segundo defecto impugnado, se hace constar lo siguiente:

1. En el documento calificado se expresa la descripción registral de la construcción de treinta y siete metros cuadrados, precediéndose a continuación a declarar una ampliación de obra y describiendo tanto la ampliación como la total edificación resultante tras la misma.
2. El documento se refiere a una declaración de ampliación de obra y no a la totalidad de una obra en construcción, en concordancia con el certificado municipal, por lo que la manifestación contenida en el certificado técnico ha de referirse a la ampliación ahora declarada, sin comprender el resto de la edificación que según la situación registral se encuentra terminada, ya que lo contrario puede inducir al equívoco de considerar en construcción la totalidad de la edificación, con las consecuencias que de ello se derivan, de acuerdo con la normativa vigente.
3. Afirma el recurrente que «La exigencia descrita en modo alguno se refleja en la normativa citada en la nota de calificación». Frente a tal afirmación cabe alegar lo establecido en el artículo 46,2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, refiriéndose el artículo 45 de dicho Real Decreto tanto a edificios como a mejoras en los mismos que por accesión se incorporan a la finca, supuesto en que cabe encuadrar la ampliación de obra nueva, y aludiendo el certificado municipal a la concesión de licencia «para la ampliación de vivienda».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento y las Resoluciones de 13 de febrero y 17 de junio de 2002, 3 y 22 de febrero y 1 de marzo y 22 de septiembre de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura otorgada el día 13 de diciembre de 2002 de declaración de exceso de cabida y de ampliación de obra nueva en construcción sobre determinada finca, concurriendo las siguientes circunstancias de hecho: a) la parcela en cuestión fue inmatriculada con fecha 30 de noviembre de 2001 en base a una certificación catastral que la describía con una superficie de solar de 92 m<sup>2</sup> y construida de 37 m<sup>2</sup>, manifestándose ahora en el título calificado que en realidad su extensión superficial es de 98,68 m<sup>2</sup> e incorporando una certificación catastral que atribuye a la finca la misma superficie con que un año antes fue inmatriculada. b) a continuación se declara la ampliación de la vivienda existente, describiéndose en la escritura tanto la ampliación de la construcción como el inmueble una vez declarado el exceso de cabida y la ampliación referida. c) a la escritura se incorpora la certificación del técnico competente a los efectos previstos en el artículo 22 de la Ley 6/1998 en la que se describe, como ajustada al proyecto y a la licencia de obras, la vivienda final, no la obra de ampliación. d) la Registradora suspende la inscripción del documento por los defectos que constan en la nota que, en resumen, son: 1) Falta de correspondencia entre la descripción de la finca tras el exceso de cabida y la resultante de la certificación catastral. 2) Porque la manifestación del técnico ha de referirse tan solo a la parte de obra en que consiste la ampliación.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados, debe confirmarse el criterio de la Registradora pues, como reiteradamente ha dicho esta Dirección General, la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción de la 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, lo que no parece que ocurra en el presente caso cuando la finca en cuestión se inmatriculó un año antes en base a una certificación catastral que le describía en términos, se entiende, coincidentes con los del título inmatriculador (cfr. art. 53 de la Ley 13/1996), y ahora se aporta la misma certificación catastral, que en modo alguno ampara la nueva medición de la finca.

3. Por el contrario, no puede confirmarse el segundo defecto, ya que la exigencia de certificación técnica que acredite que la obra nueva declarada se ajusta a las condiciones especiales de la licencia (cfr. artículo 22 de la Ley 6/1998), queda perfectamente cumplida si dicha certificación contiene, como ahora ocurre, la descripción final de la vivienda resultante tras la obra de ampliación y además se manifiesta la concordancia entre tal descripción y la licencia concedida.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer defecto y estimarlo en cuanto al segundo.

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, 20 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad de Purchena.

## MINISTERIO DE HACIENDA

**23613** *RESOLUCIÓN de 22 de diciembre de 2003, de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 18 y 20 de diciembre de 2003 y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.*

En los sorteos de la Lotería Primitiva celebrados los días 18 y 20 de Diciembre de 2003, se han obtenido los siguientes resultados:

Día 18 de Diciembre de 2003:

Combinación Ganadora: 41, 5, 8, 22, 1, 10.

Número Complementario: 44.

Número del Reintegro: 3.

Día 20 de Diciembre de 2003:

Combinación Ganadora: 46, 32, 21, 2, 28, 48.

Número Complementario: 36.

Número del Reintegro: 6.

Los próximos sorteos que tendrán carácter público se celebrarán los días: 25 y 27 de Diciembre de 2003 a las 21,30 horas en el Salón de sorteos de Loterías y Apuestas del Estado, sito en la calle de Guzmán el Bueno 137 de esta Capital.

Madrid, 22 de Diciembre de 2003.—El Director general, José Miguel Martínez Martínez.