

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19285** *RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don José Luis Gómez Díez, contra la negativa del registrador de la propiedad de Olvera, a inscribir un exceso de cabida reflejado en una escritura de declaración de obra nueva y compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Barcelona don José Luis Gómez Díez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olvera, don Bernardo Felipe Ariño, a inscribir un exceso de cabida reflejado en una escritura de declaración de obra nueva y compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 15 de diciembre de 2006 por el Notario de Barcelona don José Luis Gómez Díez, don Jerónimo E. P. y su esposa declaran ser dueños de una casa sita en la villa de Algodonales, en su calle Doctor Díaz Crespo, n.º 119, hoy n.º 121, de superficie 36 m.<sup>2</sup>, compuesta de dos pisos con corral y cuadra. Manifiestan haber realizado una ampliación de obra, tras la cual la edificación queda como sigue: casa situada en la villa de Algodonales, calle Doctor Díaz Crespo, n.º 121, edificada sobre parcela de 113 m.<sup>2</sup> Tiene una superficie construida total de 220 m.<sup>2</sup>, distribuidos en tres plantas: la planta baja ocupa una superficie construida de 96 m.<sup>2</sup>, 15 de ellos destinados a garaje y el resto a vivienda; la planta primera ocupa una superficie construida de 96 m.<sup>2</sup> y se destina a vivienda; la planta segunda, destinada a almacén, ocupa una superficie de 28 m.<sup>2</sup>

Se incorporan a la escritura los siguientes documentos: a) Certificación catastral descriptiva y gráfica de una finca situada en la calle Díaz Crespo, n.º 121, de Algodonales, en la que constan los siguientes datos: titular: don Jerónimo E. P.; año de construcción: 1996; superficie construcción: 220 m.<sup>2</sup>; superficie suelo: 113 m.<sup>2</sup>; relación de elementos de construcción: aparcamiento en planta 00 de 15 m.<sup>2</sup>, vivienda en planta 00 de 81 m.<sup>2</sup>, vivienda en planta 01 de 96 m.<sup>2</sup>, y almacén en planta 02 de 28 m.<sup>2</sup> b) Certificación expedida por el Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Algodonales, en la que se hace constar que la construcción descrita en la certificación catastral antes reseñada se estima que terminó en 1996, y que respecto de ella no existe incoado expediente reglamentario por infracción urbanística.

##### II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Olvera, se suspendió la inscripción según la calificación negativa de fecha 27 de enero de 2007 que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... Exceso de cabida de carácter inmatriculador.

Hechos:

El exceso de cabida que se pretende inscribir, superior al ciento por ciento de la superficie que consta en el Registro, implica una inmatriculación que requiere acreditar mediante expediente de dominio, documento fehaciente (título previo traslativo) o acta de notoriedad, complementaria, que dicha mayor cabida era ya propiedad de los actuales transmitentes.

Fundamentos de derecho:

Artículo 298, párrafo primero del Reglamento Hipotecario, en relación con el apartado primero del mismo artículo, y los artículos 201 y 205 de la Ley Hipotecaria.»

##### III

El Notario autorizante de la escritura, don José Luis Gómez Díez, interpuso recurso contra dicha calificación negativa, en que hizo las siguientes alegaciones:

Primero.—La regulación del artículo 298 del Reglamento Hipotecario no deja de ser confusa en la redacción dada en 1998, sobre todo teniendo en cuenta que algunos de sus párrafos fueron declarados nulos de pleno derecho por Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001. Si se compara el número 3 del artículo 298 citado del antiguo texto con el actual se comprueba lo que ha pretendido el legislador con la reforma: antiguamente bastaba un título de transmisión, que el transmitente tuviese un documento fehaciente con una antigüedad superior a un año a la fecha de la inscripción y que tuviera catastrada o amillarada la finca a su nombre; mientras que el actual artículo en el párrafo 2º del número 3 exige una certificación catastral en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley 13/996, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida sin necesidad de título traslativo. Además, los artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial establecen que tratándose de bienes inmuebles se debe incorporar la certificación catastral descriptiva y gráfica, y obliga al Notario rectificar la descripción de los inmuebles para su constancia registral. Que la idea del legislador con la Ley 13/1996, y la recogida en la reforma del Reglamento Notarial en la redacción de los artículos 170 y 171, así como la del Tribunal Supremo al dictar la sentencia de 31 de enero de 2001 en lo que se refiere a este precepto, es dejar claro que el Registro de la Propiedad y el Catastro deben coincidir sólo si no surgen defectos graves bien del Catastro, bien del Registro. Del Catastro queda claro que el único defecto es que no se pueda identificar la finca y su cabida, y del Registro las que surjan de las inscripciones anteriores.

Segundo.—Examen de la certificación catastral aportada. Se encuentra el inmueble en núcleo de población consolidado. Además se aporta una certificación del Secretario del Ayuntamiento en la que se recoge que la terminación de la obra se estima en el año 1996 (lo mismo que dice la certificación catastral), y se añade que no existe incoado expediente reglamentario por infracción urbanística, y que la tercera planta (que parece que es lo único que preocupa al Ayuntamiento) se ajusta al artículo 3.2.6.b) del PGOU de Algodonales. Si se observa el número que tenía la finca en la parte gráfica de la Certificación Catastral se ve que era 119A, y en la parte del certificado se habla de 121, con lo cual queda enlazado el antiguo número 119 con el actual 121. Tanto en el certificado del Secretario del Ayuntamiento como en la certificación catastral, no queda duda del propietario (el transmitente que declara la obra nueva, que es el que rectifica la descripción) ni tampoco sobre cuál es la descripción de la finca (que además tiene más de 10 años de antigüedad), y se añade que no existe expediente por infracción urbanística y que hay un Planeamiento Urbanístico, con todos sus requisitos legales, incluidos los de publicidad, y que la vivienda lo cumple.

Tercero.—Examen de la nota de calificación. No se plantea dudas sobre la identidad de la finca, sólo se plantea que hay un exceso de superficie en más de un cien por cien, por lo que exige requisitos «especiales»; es decir sólo aplica unos párrafos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su número 3 y excluye otros, como si no existieran. En primer lugar, nunca se ha hablado de un exceso de cabida, sino de una corrección de la cabida para constar en el Registro la realidad. Por lo que atañe a la nota del Registrador: cuando el Reglamento Hipotecario habla de porcentajes lo hace para exonerar de exigencias si no se superan determinados límites (quinta parte o vigésima parte de la cabida inscrita); en ningún sitio lo hace para aumentar requisitos. ¿Por qué no un 70% más o un 300% más? Poner un porcentaje no señalado por la Ley es arbitrario. Es más razonable que la finca tenga 113 metros cuadrados que 36 metros cuadrados (no se está hablando de una finca de 1000 metros cuadrados de solar). Se trata, además, de la 7.ª inscripción, y en el registro no consta la referencia

catastral, que induce a pensar que en ningún título anterior se ha hecho constar la misma, ni se ha aportado certificación catastral que haya permitido contrastar datos al registrador. Respecto del artículo 298 número 3º del Reglamento Hipotecario: ¿por qué el Registrador aplica el párrafo 1º o el párrafo 3º y se salta el párrafo 2º, como si no existiera? Son supuestos independientes, con sus propios requisitos, y se pueden utilizar indistintamente. En el supuesto concreto de que se trata la persona que realiza la rectificación de la cabida es el vendedor y no necesita título traslativo, sino una certificación catastral descriptiva y gráfica. Luego, una vez rectificada la superficie, vende la finca, como es lógico, ya que la finca estaba con la descripción recogida antes de la venta.

En el presente supuesto no hay duda de la identidad de la finca, que nadie alega, y se tiene que aplicar lo que dispone el artículo 53-ocho de la Ley 13/1996. Este precepto coincide con el párrafo segundo del número 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. A mayor abundamiento, los actuales artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial obligarían hoy a hacer lo mismo con carácter inequívocamente forzoso, si es que no lo era antes con la Ley 13/1996, y el registrador, si no hay un impedimento que surja del Registro, lo tiene que inscribir. Esta es la doctrina que ha venido sosteniendo esta Dirección General en sus resoluciones recientes (a modo de ejemplo las de 27/07/2005, 1/7/2006, 29/04/2006). Si no hay duda de la identidad de la finca, que no la hay ni se aduce; si en el Registro no existe ni constancia previa de referencia catastral, que haya supuesto alguna coordinación con el Catastro que le permitiese haber examinado una realidad distinta a la hoy recogida; y si de la certificación catastral descriptiva y gráfica y de la certificación del Secretario del Ayuntamiento, ambas aportadas, se deduce la antigüedad de la construcción y de la situación sin reclamación alguna; cabe concluir que la descripción de la finca en la escritura es la que realmente debe tener la finca y no la recogida en la inscripción del Registro de Olvera.

#### IV

Mediante escrito de 7 de marzo de 2007, el Registrador de la Propiedad don Bernardo Felipe Ariño elevó el expediente, que incluye su informe, a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria; 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.Ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo de 1999, 2 de febrero de 2000, 3 de enero de 2005, 17 y 18 de febrero, 16 de mayo, 24 de junio y 8 de octubre de 2005 y 23 de marzo, 29 de abril y 1 de julio de 2006.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir un exceso de cabida de 77 m.<sup>2</sup> sobre finca que consta inscrita con una superficie de 36 m.<sup>2</sup>, exceso que se refleja en una escritura de declaración de obra nueva y compraventa, a la que se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

2. Como tiene reiteradamente señalado este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones citadas en los «Vistos»), 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 una finca inmatriculada, de modo que sea indudable 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 ya registrados. Fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encuadra 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.

Por lo dicho, la duda acerca de la naturaleza del exceso, a diferencia de lo que alega el recurrente, no ha de entenderse en el sentido de que se ponga en cuestión que la finca sobre la que se declara el exceso sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del declarante; sino que la duda radica en determinar si la total cabida que ahora se justifica que tiene es la que tenía en el momento en que la adquirió dicho declarante en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Se impide así que entre en juego la exigencia del artículo 53.Ocho, de la Ley 13/1996 de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulte la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida».

Y tal duda está totalmente fundada en el caso que se debate, dada la notable disparidad existente entre la cabida inscrita y la que ahora se

pretende registrar, sin que se justifique la adquisición de tal exceso por el transmitente; justificación que (en línea con lo anteriormente indicado acerca de la naturaleza inmatriculadora de la operación pretendida) habrá de hacerse no por los medios previstos para meras rectificaciones de superficie, sino por alguno de los otros procedimientos previstos por el legislador, y que ofrecen mayores garantías, como son el expediente de dominio, el acta de notoriedad, o la inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (artículos 199 y 200 Ley Hipotecaria). Y sin que a estos efectos sea de ninguna ayuda la certificación municipal incorporada a la escritura; en primer lugar, porque dicho medio no está legalmente previsto para la registración de los excesos de cabida, y, en segundo lugar, porque dicha certificación se centra en la edificación existente sobre la finca, extremo acerca de cuya inscripción el registrador no ha puesto impedimento alguno.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 3 de octubre de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**19286** RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Teresa Jiménez Aguilar, contra la negativa del registrador mercantil de Granada, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso interpuesto por doña Teresa Jiménez Aguilar contra la negativa del Registrador Mercantil de Granada, don José Ángel García Valdecasas Butrón a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales de la compañía mercantil «Progreso, Comunicación y Telefonía, S. L.», se procedió a la renuncia y nombramiento de cargos recogidos en la certificación unida a la matriz. Dicha escritura fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador Mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: diario/asiento: 104/657. F. Presentación: 01/06/2007. Entrada: 1/2007 / 5.053,0. Sociedad: «Progreso Comunicación y Telefonía, S. L.». Autorizante: Antonio Velasco Casas. Protocolo: 2002/1191 de 14/03/2002. Fundamentos de derecho (Defectos). 1.—RDL 4/2004 de 5 de marzo. Artículo 131. Baja en el índice de entidades. 1. La Agencia Estatal de Administración Tributaria dictará, previa audiencia de los interesados, acuerdo de baja provisional en los siguientes casos: Cuando los débitos tributarios de la entidad para con la Hacienda pública del Estado sean declarados fallidos de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento General de Recaudación. Cuando la entidad no hubiere presentado la declaración por este impuesto correspondiente a tres períodos impositivos consecutivos. 2. El acuerdo de baja provisional será notificado al Registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en o sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquella concierne sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades. 3. El acuerdo de baja provisional no exime a la entidad afectada de ninguna de las obligaciones tributarias que le pudieran incumbir. 2.—La sociedad está dada de baja en el índice de Entidades, no pudiendo practicarse inscripción alguna en la hoja abierta a la sociedad, mientras no sea rehabilitada, de conformidad con el artículo 131 del RDL 4/2004 que se transcribe a continuación y el artículo 96 del RRM. De conformidad con el primer precepto el cierre de la hoja es absoluto pues el mismo no contempla excepción alguna. Por su