

Rodríguez Cepeda, a la inscripción de una escritura de subsanación de obra, división y donación.

Hechos

I

Por escritura otorgada en León el 22 de junio de 2007, ante su Notaría doña Carmen Casasola Gómez Aguado, el recurrente y su esposa subsanan la descripción de una finca que compraron en 1993 y que consta en el Registro como destinada «a cuadras, en estado ruinoso, con corral» haciendo constar que no es de uso industrial sino construcciones de labranza o cuadras y una vivienda, haciendo una nueva descripción de la misma y expresando que la construcción data de 1940 y que no está sujeta a expediente de disciplina urbanística. A continuación, los comparecientes dividen la finca en dos y donan una de ellas a una hija.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro, se suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Hechos: 1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2. Se acompaña copia autorizada e inscrita de la escritura subsanada, autorizada el 10 de mayo de 1993 por el Notario de León don Eugenio de Mata Espeso, número 960 de protocolo y dos certificaciones de 19 y 22 de junio de 2007 expedidas por la Secretaria del Ayuntamiento de Cuadros con el visto bueno del Alcalde. Fundamentos de Derecho: 1. La subsanación de la descripción en una finca, antes destinada «a cuadras, en estado ruinoso con corral» y ahora «finca con edificio destinado a vivienda, cuadras y patio» exige, como toda rectificación sustancial en el objeto de un negocio, la intervención también de la otra parte, la parte vendedora en este caso, lo que no ha acontecido en la escritura calificada. Por tanto, no se comparte lo dicho en el segundo inciso del apartado segundo del otorgamiento («no siendo necesaria la comparecencia de los vendedores al no afectar la rectificación anterior a los negocios dispositivos otorgados por los mismos»), pues los vendedores transmitieron una finca destinada a cuadras en estado ruinoso con corral y si esto se quiere cambiar para decir que lo que fue transmitido era un edificio destinado a vivienda, cuadras y patio debe contarse con el consentimiento de los vendedores. Las implicaciones no sólo civiles sino también tributarias de la alteración de la cosa vendida justifican la exigencia de tal intervención. 2. Así las cosas, la rectificación en tales términos pudiera admitirse como una declaración de obra nueva, por más que la obra sea antigua en el tiempo. Ahora bien, puestos a inscribir una declaración de obra nueva o modificación de la obra existente, se advierte que no sólo no se presenta la licencia municipal de obras y la certificación del técnico en los términos exigidos por el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, vigente al tiempo del otorgamiento de esta escritura, sino que tampoco se pueden entender cumplidas las reglas aplicables a construcciones antiguas establecidas por el artículo 52 de las Normas complementarias al Reglamento Hipotecario aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ya que el requisito de que su descripción coincida con el título no se da ni en los certificados catastrales (que sólo describen almacenes) ni en los certificados municipales que se acompañan, pues el de 19 de junio de 2007 dice que son construcciones de labranza y el de 22 de junio de 2007 carece de cualquier descripción. 3. Por lo demás, al no formalizarse como declaración de obra nueva no se justifica la contratación, en cuanto a la vivienda, del seguro decenal de daños en la construcción exigido por los artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, no constando tampoco la declaración de autopromotor individual de una vivienda para uso propio. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el derecho de no ser posible inscribir como subsanación una modificación del objeto de compraventa sin intervención de la parte vendedora de la escritura subsanada y no cumplirse los requisitos para inscribirla como una declaración de obra nueva, según los fundamentos 2 y 3. Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de un mes contado desde su notificación y por medio de escrito que se presentará en este u otro Registro o en cualquiera de los Registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre («BOE» número 313, de 31 de diciembre de 2001). Asimismo, en el plazo de quince días el interesado podrá solicitar nueva calificación del registrador sustituto, conforme a lo establecido por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto («BOE» número 185, de 4 de agosto de 2003) y establece como Registradores sustitutos para el de León número 2 los de Astorga, Valencia de Don

Juan, Cistierna, Ponferrada 1, Ponferrada 2 y Palencia 1, por orden rotatorio. Esta calificación podrá también ser impugnada, en el plazo de dos meses, ante los juzgados de León (artículos 324 y 328 de la Ley Hipotecaria según redacción del artículo 31 de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, «BOE» del 19 de noviembre de 2005). León, 21 de julio de 2007.—El Registrador, Eugenio Rodríguez Cepeda.»

III

El antedicho recurrente se alza contra la calificación alegando: que la parte que en su día vendió no puede comparecer por fallecimiento; que no procede hacer declaración de obra nueva pues no ha existido en la finca obra alguna, ya que se encuentra en su estado primitivo; y que no procede seguro decenal alguno por tratarse de vivienda habitual para su promotor.

IV

El Registrador emitió el informe oportuno, remitiendo el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley del Suelo de 1998, 19 y 20 de la Ley 38/1999, 208 de la Ley Hipotecaria; 51 y 308 de su Reglamento; 153 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000 y 6 de julio de 2005.

1. El primero de los defectos radica en dilucidar si la subsanación de una escritura anterior requiere la comparecencia de todos los que la otorgan. La contestación ha de ser positiva, pues, como dice el Registrador, los vendedores transmitieron una finca destinada a «cuadras en estado ruinoso, con corral», y ahora se pretende expresar que lo que transmitieron aquéllos fue una «finca con edificio destinado a viviendas, cuadras y patio» por lo que se rectifica sustancialmente el objeto del negocio, que puede tener, para los vendedores o sus causahabientes efectos no sólo tributarios, sino también civiles. En este sentido, el párrafo cuarto del artículo 153 del Reglamento Notarial establece que, cuando no sea posible realizar la subsanación en la forma prevista en sus tres primeros párrafos —supuesto que no es el presente— se requerirá el consentimiento de los otorgantes o resolución judicial.

2. En cuanto a si lo que antes eran «cuadras en estado ruinoso» pase a ser «vivienda, cuadras y patio» necesita licencia municipal, ha de contestarse afirmativamente. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), el hecho de que no se trate formalmente de una declaración de obra nueva, no supone la aplicación de una normativa distinta pues el artículo 22 de la Ley del Suelo de 1998 entonces vigente es aplicable a toda hipótesis de acceso al Registro de las edificaciones, ya que si uno de los modos en que tales edificaciones pueden tener acceso es su descripción en los títulos referentes al inmueble (artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento), no hay duda de la aplicación al supuesto del citado precepto, sin perjuicio de la aplicación de la Disposición Transitoria Quinta, pero, en este último caso, habrá que acreditar que la edificación es anterior a la Ley 8/1990, y que, o bien está realizada conforme a la normativa urbanística vigente al tiempo de la edificación, o bien que, respecto de la misma, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de tal legalidad.

3. En cuanto al tercero de los defectos, también ha de ser confirmado pues, no expresándose en la escritura que la finca se destina a uso propio, es preciso el seguro decenal exigido por los artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 11 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17949

RESOLUCIÓN de 13 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Guimbarda Sol, S.L., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida acreditado en acta de notoriedad.

En el recurso interpuesto por Federico Ortega Ortega, como apoderado de la Compañía Mercantil «Guimbarda Sol, S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Getafe número 1, Don Juan Sarmiento Ramos, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida acreditado en acta de notoriedad.

Hechos

I

Mediante acta de notoriedad autorizada por el Notario de Getafe, Don Eduardo Torralba Arranz, el 29 de junio de 2007, a requerimiento de la compañía mercantil «Urbanización Estrella Polar, S.A.», se declaró probada la notoriedad del hecho de que la finca objeto del expediente tenía una superficie de 11.661 metros cuadrados, figurando inscrita en el Registro de la Propiedad con una superficie de 9.146 metros cuadrados, solicitándose la inscripción del exceso.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: Registro de la Propiedad de Getafe: Suspendido el despacho del presente documento, presentado hoy, bajo el asiento 279, Diario 233, por los siguientes defectos: No puede accederse a la registración del exceso de cabida pretendido toda vez que es manifiesto que con tal registración se alteraría la identidad de la finca, esto es, se modificaría la realidad física que en su día fue inscrita bajo el número 18.881. Lo que conforme a reiterada doctrina de la D.G.R.N., no puede ser tratado registralmente como exceso de cabida sino que requiere previa inscripción de la superficie adicional y su, posterior agrupación a la finca 18.881 (cfr. arts. 198 y ss. L.H., 57.3 Ley 13/1997 de 30 diciembre *-sic-* y 298 R.H.; y RR. de 5-11-2002; 3 de febrero y 17 de mayo de 2003, etc.). Adviértase que la finca en cuestión procede de la reparcelación del polígono los Ángeles de Getafe, y que los datos descriptivos registrales originarios (suficientemente precisos, hasta el punto de indicar la longitud de sus líneas perimetrales, inferiores a las del plano elaborado por el técnico E. Sánchez Chaves, que se incorpora, en cuanto a los linderos este y oeste) evidencian que con la registración de exceso ahora pretendida, se está intentando amparar la invasión de una superficie colindante por su lindero sur que nunca formó parte de esta finca según el proyecto de reparcelación en su día inscrito. Y en relación con esta observación, adviértase que no aparece citado en el acta tramitada, el sujeto a quien correspondería evitar tal invasión registral (el ayuntamiento de Getafe), tal como exige el propio art. 203 L.H. en relación con el 201 precedente. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la D.G.R.N. en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los arts 324 y ss. L.H., o bien juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid, en el plazo de dos meses, con igual cómputo. Asimismo, podrá solicitar en el plazo de quince días, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis L.H. (cfr art. 19L.H.). En Getafe, a 17 de diciembre de 2007. Fdo.: Juan Sarmiento Ramos».

III

Mediante acta complementaria de fecha 3 de enero de 2008 autorizada por el mismo notario, tramitada para subsanar el defecto de la anterior nota de calificación, se hace constar en ella que no existe oposición por parte del Ayuntamiento de Getafe a la inscripción del exceso de cabida. Presentada el acta de notoriedad con este acta complementaria en el Registro de la Propiedad de Getafe, fue objeto de una nueva nota de calificación, de fecha 26 de marzo de 2008, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Getafe: Suspendido el despacho del presente documento, presentado hoy, bajo el asiento 230, Diario 234, en unión de complementaria autorizada el 3 de Enero corriente, por los siguientes defectos: No puede accederse a la registración del exceso de cabida pretendido toda vez que es manifiesto que con tal registración se alteraría la identidad de la finca, esto es, se modificaría la realidad física que en su día fue inscrita bajo el número 18.881. Lo que conforme a reiterada doctrina de la D.G.R.N., no puede ser tratado registralmente como exceso de cabida sino que requiere previa inscripción de la superficie adicional y su, posterior agrupación a la finca 18.881 (cfr. arts. 198 y ss. L.H., 57.3 Ley 13/1997 de 30 diciembre *-sic-* y 298 R.H.; y RR. de 5-11-2002; 3 de febrero y 17 de mayo de 2003, etc.). Adviértase que la finca en cuestión procede de la reparcelación del polígono los Ángeles de Getafe, y que los datos descriptivos registrales originarios (suficientemente precisos, hasta el punto de indicar la longitud de sus líneas perimetrales, inferiores a las del plano elaborado por el técnico E. Sánchez Chaves, que se incorpora, en cuanto a los linderos este y oeste) evidencian que con la registración de exceso ahora pretendida, se está intentando amparar la invasión de una superficie colindante por su lindero sur que nunca formó parte de esta finca según el proyecto de reparcelación en su día inscrito. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante la D.G.R.N. en el plazo de un mes desde su recepción, conforme a los arts 324 y ss. L.H., o bien juicio verbal ante el Juzgado de Primera Instancia de Madrid, en el plazo de dos meses, con igual cómputo. Asimismo, podrá solicitar en el plazo de quince días, la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el art. 275 bis L.H. (cfr. art. 19 L.H.). En Getafe, a 26 de Marzo de 2008. Fdo.: Juan Sarmiento Ramos».

IV

Contra la anterior nota de calificación, Don Federico Ortega Ortega, como administrador solidario de la compañía mercantil «Guimbarda Sol, S.L.», que adquirió la finca por compra a la compañía requirente del acta de notoriedad, interpone recurso contra la denegación de la inscripción de esta, en base entre otros a los siguientes argumentos: no se pretende una alteración de la realidad física en su día inscrita, puesto que lo que se inscribió no fue la realidad física, sino una descripción no coincidente con la realidad; el proyecto de reparcelación no reflejó fielmente la realidad de parte de las fincas de resultado en él incluidas, fincas que como la que es objeto del expediente, preexistían a la reparcelación y no fueron alteradas por ésta; la aparente precisión de los datos originales descriptivos lo evidencia el propio título reparcelatorio que da lugar al contenido del Registro de la Propiedad, del que resulta, sumados los metros que constituyen el lindero sur de las parcelas 51 y 52 del Polígono se obtiene la distancia de 125 metros, lo que se corresponde con una de las líneas quebradas del lindero Norte de la parcela 53, pero faltan 16 metros que constituyen también el lindero Norte de esta parcela 53 con la parcela 52 y que en la descripción de esta última no aparece por el lindero Sur; con relación al lindero sur, la parcela 54 del polígono tiene como único lindero por el norte una línea de 32,93 metros con la parcela 53 que motiva la presente; falta pues la línea recta de 21,39 metros que en la descripción de la parcela 53 constituye parte del lindero sur de esta parcela con la número 54, pero que en la descripción de esta no aparece; tras analizar el historial de la finca y su procedencia, considera el recurrente que hay muchos errores en el proyecto de reparcelación, que proceden en esencia del hecho de que con carácter previo o simultáneo al proceso de transformación del suelo rústico, se habían concedido licencias y se habían construido edificaciones de suelo industrial, lo que provoca que esas parcelas y edificaciones existentes tengan difícil incardinación en la cuadratura del proyecto de reparcelación, que para evitar complicaciones se redacta de forma que poco tiene que ver con la realidad. Sería imposible la adecuación del Registro con la realidad si la adecuación pasara hoy en día por tramitar la corrección de un proyecto de reparcelación aprobado hace casi cuarenta años.

V

El Registrador emitió informe el día 13 de mayo de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 57 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre y el artículo 298 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de febrero de 2000; 10 de mayo de 2002; y 27 de enero de 2004.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un exceso de cabida en virtud de acta notarial de notoriedad, respecto de una finca inscrita que procede por reparcelación y cuyos datos descriptivos, a juicio del registrador, son suficientemente precisos para evidenciar que se está amparando la invasión de una superficie colindante, que debería tratarse registralmente como previa inscripción de la superficie adicional. A juicio del recurrente el exceso de cabida se debe a que en los títulos reparcelatorios originarios, hubo errores descriptivos.

2. Ninguna duda cabe que el acta de notoriedad es instrumento jurídico adecuado para hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas ya inscritas (artículo 200 Ley Hipotecaria). Pero como señala el artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su apartado 3 párrafo tercero, en tal caso debe observarse la legislación sobre referencia catastral. En este sentido, el apartado 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, exige 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 notarial de presencia y notoriedad que se incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos.

3. Con relación a estas actas, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase entre otras la Resolución de 2 de febrero de 2000), la siguiente: 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 inscrita, 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 (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1998). 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 adicio-

nal, 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 por la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, y esta dudas es más que justificada cuando, como en el caso presente, la finca inscrita procede por segregación y posterior reparcelación (cfr. artículo 298 R.H. según el cual para todo supuesto de inscripción de excesos de cabida, es 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); d) También debe considerarse la desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar; por todo lo cual ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

17950 *RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Luisa Fernández Martínez, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña María Luisa Fernández Martínez, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el 26 de marzo de 2008, ante el Notario de Madrid don Enrique Martín Iglesias, doña Milagros Martínez Pérez y doña María Luisa Fernández Martínez, vendieron una finca rústica, viña, de catorce áreas nueve centiáreas, que según Catastro se decía tener una superficie de dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa número 489 del 2008; asiento 309 diario 84. Asunto: Suspendida la inscripción por (cuanto hay dudas fundadas acerca de la identidad de la finca (artículo 298 párrafo final del Reglamento hipotecario) que se ponen de manifiesto en la desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende reflejar, así como en la diferencia de linderos entre los que constan inscritos y los que ahora se relacionan, como ha señalado la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2006 (B.O.E. 25 de agosto de 2006) en la que expresamente se señala que la existencia de estas entre otras circunstancias impide que entre en juego la exigencia del artículo 53, ocho, de la Ley 13/1996, de que 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 resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida». Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 26/03/2008 del Notario de Madrid Enrique Martín Iglesias, protocolo/expediente 324/08, presentado por Norte Cervantes Antonio el día 26/03/2008 a las 16:53, con el número de entrada 2089, asiento 309 del diario 84. Fundamentos derecho. I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto

hay dudas fundadas acerca de la identidad de la finca (artículo 298 párrafo final del Reglamento Hipotecario) que se ponen de manifiesto en la desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende reflejar, así como en la diferencia de linderos entre los que constan inscritos y los que ahora se relacionan, como ha señalado la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2006 (BOE 25 de agosto de 2006) en la que expresamente se señala que la existencia de estas entre otras circunstancias expide que entre en juego la exigencia del artículo 53, ocho, de la Ley 13/1996, de que 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 resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida». Resolución. Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación el caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: La presente calificación negativa: a) puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1.039/2003, de 1 de Agosto. b) puede ser objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros en el plazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado, pudiéndose acudir a los Tribunales en los términos que se indican a continuación; las calificaciones negativas del Registrador y en su caso las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros son recurribles ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación o, en su caso de la resolución dictada por la Dirección General o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La demanda deberá interponerse ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello de conformidad con los artículos 322 y 35 de la Ley Hipotecaria en la redacción que les han dado las leyes 24/2001 de 27 de Diciembre y 22/2005 de 18 de Noviembre. Escalona, veintitrés de abril del año dos mil ocho. Fdo. Rafael Burgos Velasco.»

II

Contra la anterior nota de calificación doña María Luisa Fernández Martínez, interpone recurso contra la denegación de la inscripción de esta, en base entre otros a los siguientes argumentos: que en la escritura de aceptación de herencia ante el Notario de Madrid don Enrique Martín Iglesias autorizada el 21 de diciembre de 2007 ya figuraban las dos medidas de la finca, la inscrita y la que figura en el catastro; que ante la sorpresa de que no se inscribiera el exceso de cabida le dijeron en el Registro que si hubiera aportado certificación descriptiva y gráfica el Registrador hubiera hecho la oportuna inscripción y que para otra ocasión, cuando se volviera a cambiar el titular que la aportara para registrarla con la medida real de 2240 metros cuadrados; al mes siguiente al efectuarse la venta de la finca, para que esta vez sí constase la medida real en el Registro, se aportó la certificación catastral; que llamó a la compradora diciendo que se había denegado el exceso y que le exigían una escritura de inscripción del exceso; que se ha hecho lo que dijo el Registrador que se hiciera, y en cuatro años de diferencia siempre le han dicho lo mismo, que sólo tiene que aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica; que en consecuencia se solicita que el Registrador rectifique e inscriba la finca a nombre de los compradores con la cabida real de 2.240 metros cuadrados.

III

El notario autorizante informó que el exceso de cabida puede inmatricularse en el Registro de la Propiedad, ya que la finca se encuentra perfectamente identificada; figura inmatriculada en el Registro desde 1980 a nombre del esposo y padre respectivamente de las vendedoras; que con ese mismo exceso se hizo la escritura de aceptación de herencia con fecha 21 de diciembre de 2007; que desde la inmatriculación de la finca no ha habido modificación hipotecaria alguna ni inscripción de exceso de cabida; que se ha acompañado certificación catastral descriptiva y gráfica