

en la que el titular es el causante y se han adaptado a ella lo linderos, actualizándose.

#### IV

El Registrador elevó el expediente a este Centro Directivo, junto con su informe el día 13 de Junio de 2008, aclarando que el exceso de cabida se ha practicado finalmente mediante aportación del título traslativo en el que constaba la mayor cabida cuya inscripción se solicitaba, habiéndose inmatriculado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, con publicación de edictos. La fecha de la inscripción del exceso es de 9 de junio de 2008.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 199 de la Ley Hipotecaria, y 298 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 1 y 2 de junio y de 19 de diciembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo, 12 de julio y 20 de noviembre de 2003; así como la de 23 de marzo de 2006.

1. Se recurre la denegación por parte del registrador de la propiedad, de un exceso de cabida, por existir dudas de la identidad de la finca. Interpuesto el recurso contra su calificación, el Registrador finalmente inmatricula el exceso en base a que le aportan el título previo donde constaba igualmente el exceso, entendiéndose que ya se cumplen los requisitos de doble título exigidos para la inmatriculación por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Al no haberse desistido del recurso contra la nota de calificación por la recurrente, procede entrar a resolver sobre el mismo, ya que la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impide a los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (artículo 325 inciso último L. H.) y por tanto tampoco impide que continúe el recurso, con los efectos previstos en la Ley hipotecaria (cfr. artículo 327 in fine L. H.).

2. Como ha dicho esta Dirección General 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 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 en cuanto era la contenida dentro de los correspondientes linderos; fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida existente en el Registro no encubre sino el intento de incorporar al folio registral 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 que para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda sobre la identidad de la finca.

3. Aunque normativamente está previsto que la inscripción del exceso de cabida pueda realizarse en base a certificación catastral descriptiva y gráfica, el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, exceptúa de dicha inscripción el caso de que existan dudas sobre la identidad de la finca, insistiendo en ello el artículo 298 del Reglamento Hipotecario; esa duda puede derivarse, como ocurre en el presente caso, de la distinta superficie y de la diferencia de linderos entre el Registro y en el certificado catastral.

4. No obstante, estas dudas quedan despejadas por varias circunstancias: por el hecho de que –como resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico que se acompaña a la escritura– la finca figura catastrada a nombre del esposo y padre respectivamente de las vendedoras; que con ese mismo exceso se autorizó la escritura de aceptación de herencia con fecha 21 de diciembre de 2007, previa a la escritura de compraventa que motiva este expediente; y que dicha herencia, en la que ya constaba el exceso de cabida, figura inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien denegándose el exceso. El propio Registrador lo admite al practicar la inscripción, por vía de inmatriculación, en base a que le han acompañado el doble título, la herencia previa y la compraventa actual que motiva este expediente, de las cuales en ambas resulta el exceso, por lo que se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la inmatriculación de excesos de cabida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 18 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

#### 17951

*RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Dúdar, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Granada número 6, por la que se deniega la cancelación de la inscripción de una declaración de obra nueva y se suspende la anotación preventiva de un expediente de disciplina urbanística.*

En el recurso interpuesto por Juan González González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dúdar, como representante legal del mismo, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jacinto Maqueda Morales, por la que se deniega la cancelación de la inscripción de una declaración de obra nueva y se suspende la anotación preventiva de un expediente de disciplina urbanística incoado por razón de determinadas construcciones efectuadas.

#### Hechos

##### I

Con fecha 2 de octubre de 2007, ante el Notario de Armilla don Cristóbal Gámiz Aguilera, se declaró la obra nueva de una edificación sobre una finca en el término municipal de Dúdar (Granada). Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2008, el Registrador de la Propiedad pone en conocimiento del Ayuntamiento de Dúdar la inscripción practicada. Con fecha 15 de abril de 2008, motivando el asiento 1.767 del diario 97, se presenta en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 instancia expedida por don Juan González González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dúdar, como representante legal del mismo, de 25 de marzo de 2008, en la que se solicita tener por interpuesto recurso «contra la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad número 6 de Granada de la escritura otorgada en Armilla, el 2 de octubre de 2007, por el Notario don Cristóbal Gámiz Aguilera, número 2.095 de su protocolo, por la que la mercantil La Reserva de Aguas Blancas, S. L., declara la obra nueva de un conjunto de edificación sobre la finca 972 del término de Dúdar, debiéndose tener en cuenta las alegaciones vertidas en el cuerpo del presente escrito, y en consecuencia anular la inscripción referida. En el supuesto caso de no admitirse el presente recurso, se solicita expresamente que se tengan por efectuadas las manifestaciones y demás alegaciones vertidas en el cuerpo del presente escrito a los efectos necesarios para que por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Granada, se inicien cuantas actuaciones sean necesarias para anular la inscripción efectuada y evitar con ello los gravísimos perjuicios que tal actuación ilegal conlleva, debiéndose hacer constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, los hechos y actos administrativos puestos de manifiesto por el presente. De la misma forma, y al margen del recurso interpuesto, se solicita del Registrador del Registro de la Propiedad número 6 de Granada que proceda a efectuar la correspondiente anotación preventiva que establecen los artículos 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aportándose a tal efecto la certificación que establece el artículo 57 del referido texto legal».

##### II

Con relación a la solicitud de anotación preventiva establecida en el artículo 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a cuyo efecto se aportó la certificación prevista en el artículo 56 del mismo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «No se ha practicado la anotación solicitada en base los siguientes Fundamentos de Derecho: a) El artículo 57.2 del citado Real Decreto 1093/1997: «Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral». Este acuerdo no puede ser otro que el acuerdo decretando la anotación preventiva del expediente disciplinario o de la medida de protección de la legalidad urbanística. El artículo 59 del mismo cuerpo legal confirma lo anterior al expresar: «La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida». En su virtud, acuerdo suspender la anotación instada por no constar en la certificación municipal expedida el 25 de marzo de este año, la notificación del acuerdo decretando la anotación preventiva del expediente. Defecto subsanable. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (artículo 65 Ley Hipotecaria). Queda automáticamente

prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de 60 días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación y en el plazo de un mes desde su notificación, se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sin perjuicio de poder instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis LH, desarrollado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003 y que regula el Real Decreto 1039/2003 de igual fecha. El escrito de interposición del recurso deberá presentarse en este Registro sin perjuicio de poder presentarse también a través de los medios previstos en el artículo 327.3 LH. Granada, 22 de abril de 2008.—El Registrador, firma ilegible.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan González González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dúdar (Granada) interpone recurso en base a los siguientes argumentos: que el Ayuntamiento tuvo conocimiento, a través de un escrito de fecha 11 de marzo de 2008 remitido por el Registro de la Propiedad número 6 de Granada, de que se había inscrito la escritura otorgada en Armilla el 2 de octubre de 2007, por el Notario don Cristóbal Gámiz Aguilera, por el que la compañía mercantil «La Reserva de Aguas Blancas, S. L.», declara la obra nueva de un conjunto de edificaciones; que entienden que la formalización e inscripción de esa escritura se ha realizado sin dar cumplimiento a las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; además se solicitó expresamente anotación preventiva de expediente disciplinario en materia urbanística incoado contra la mercantil citada, por las obras ilegales ejecutadas, todo ello en virtud del artículo 177 de las normas complementarias; que el recurso se interpone para evitar la situación absolutamente ilegal de la inscripción efectuada; que para la práctica de la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística se han seguido todos los trámites legales, siendo el acuerdo del que debe certificarse el que adopta la incoación del expediente, y no el acuerdo por el que se solicita la anotación preventiva; que la notificación a la que la ley hace referencia es la de incoación del expediente disciplinario, y no otra; que el expediente se ha incoado y notificado a la compañía mercantil titular registral; que una vez que se practique la anotación preventiva, la Administración actuante notificará la anotación efectuada por el Registrador a todos los titulares de dominio y cargas que resulten de la certificación expedida, pero es posterior y no previa como pretende la nota de calificación; que lo que se trata es de evitar perjuicios a terceros adquirentes de buena fe, ya que la actuación absolutamente ilegal de la mercantil pretende inscribir sin licencia de ninguna clase veintinueve viviendas en que no se ha puesto ni un ladrillo.

### IV

El Registrador emitió informe el día 28 de mayo de 2008 y elevó el expediente a este Centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; los artículos 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; artículos 54, 56, 57 y 79 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística; artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y las Resoluciones de este centro directivo de 3 de abril de 2006 y 3 de septiembre de 2008.

1. Se debate en este recurso dos cuestiones: Si es posible, ante la notificación al Ayuntamiento competente por el Registrador de la Propiedad de la inscripción practicada de una obra nueva, que aquél inste en vía de recurso contra la calificación registral la anulación de la inscripción practicada; y si para tomar anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, basta la certificación del acuerdo municipal de incoación del expediente, debidamente notificado al titular registral, o se requiere también que conste que se ha notificado a los interesados el propio acuerdo ordenando tomar anotación preventiva.

2. Respecto de la primera de las cuestiones es doctrina reiterada de este centro directivo (véase resoluciones citadas en los vistos) que de los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso contra la calificación de los registradores es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para contender acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado; pero sólo puede interponerse frente a las calificaciones negativas, totales o parciales, suspensivas o denegatorias. De esta manera no cabe instar recurso contra

la calificación registral frente a la calificación positiva del Registrador por la que se extiende el correspondiente asiento, cualquiera que sea la clase de éste; ni siquiera cuando lo que se ha practicado es una cancelación.

Por el contrario, una vez practicado el asiento, tal y como señala el artículo 1.3 de la Ley, el mismo queda bajo la salvaguarda de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley; y eso sólo puede ocurrir por vía judicial conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria o mediando el consentimiento de todos los interesados (artículo 82 Ley Hipotecaria).

3. El Registrador actuó precedentemente —y no tiene en esto razón el recurrente— al notificar la declaración de la obra nueva, conforme al criterio del artículo 54 de Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, que no suspende la práctica de la inscripción, a diferencia de lo que ocurre en materia de segregaciones y divisiones realizadas en suelo no urbanizable que puedan dar lugar a núcleo de población, en que la notificación del Registrador al Ayuntamiento competente sí suspende temporalmente la práctica del asiento. Ante la notificación practicada en declaraciones de obras nuevas, conforme al artículo 54, lo que corresponde a la Administración municipal es instar en su caso expediente de disciplina urbanística si se considera procedente, como ha sucedido en el supuesto de hecho de este expediente.

4. Con ello entramos en el análisis del segundo de los defectos planteados, que consiste en si para tomar anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística, basta la certificación del acuerdo municipal de incoación del expediente, debidamente notificado al titular registral, o se requiere también que conste que se ha notificado a los interesados el propio acuerdo ordenando tomar anotación preventiva. En este punto debe darse la razón al recurrente. Tanto el artículo 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como el artículo 57 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, presuponen que lo que tiene que notificarse al interesado, como vía para que pueda ser cumplido el trámite de audiencia (para a su vez cumplir con el principio registral de tracto sucesivo y con el principio constitucional de tutela judicial efectiva), es el acuerdo mismo de incoación del expediente de disciplina urbanística, siendo la solicitud de la práctica de la anotación preventiva un acto de mero trámite o de impulso procedimental que será notificado a los interesados a posteriori por la Administración, una vez practicada; máxime teniendo en cuenta que la práctica de la anotación preventiva no es un acto que decida directa o indirectamente el fondo del asunto, ni determina la imposibilidad de continuar el procedimiento, ni produce indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos, por lo que no podrán interponerse por los interesados los recursos de alzada y potestativo de reposición, de manera que la eventual oposición a tal acto de trámite sólo podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento (artículo 107 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a la solicitud de anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística; desestimándolo y confirmando la nota de calificación del Registrador en cuanto a la solicitud de cancelación del asiento de obra nueva practicado.

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

#### 17952

*RESOLUCIÓN de 22 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid don José Antonio García de Cortázar Nebreda, contra la negativa del registrador de la propiedad de Illescas número 1, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid don José Antonio García de Cortázar Nebreda contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Illescas (titular del Registro número 1), don José Ernesto García-Trevijano Nestares, a inscribir una escritura de compraventa.