

ARTS. 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El recurso podrá interponerse también directamente, en el plazo de dos meses, ante el juzgado competente de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de instar, en su caso la aplicación del cuadro de sustituciones a que se refiere el ART. 4 y 5 del R.D. 1039/2003 de 1 de agosto, aprobado por R.D.G.R.N. de 1/8/03 (B.O.E. 4 de agosto). Fuente de Cantos a 09 de mayo de 2008. La Registradora, Margarita González de la Torre Rodrigo.»

### III

El antedicho recurrente apela la calificación negando que el resto de finca tenga solamente la superficie que dice la Registradora.

### IV

La Registradora se mantuvo en su calificación, remitiendo la documentación a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200 y 208 de la Ley Hipotecaria y 298 y 308 de su Reglamento, 45 a 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de febrero y 6 de octubre de 2004 y 10 de junio de 2005.

1. Como cuestión previa hay que dejar sentado que, como resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no han de tenerse en cuenta en el recurso ni hipotéticos defectos no señalados en la calificación registral, ni documentos no presentados en tiempo y forma al Registrador y que, en consecuencia, éste no pudo tener en cuenta en el momento de formular la calificación.

2. Es evidente que el recurso -en el que no se desarrolla ningún argumento- ha de ser desestimado. Ante una discordancia sobre la superficie urbana de la finca, ha de estarse a la que consta en el Registro, y si la edificación ocupa una superficie urbana superior a la registrada, es preciso cambiar previamente la calificación urbanística de tal finca.

3. El real Decreto 1093/1977, desarrollando la legislación urbanística, exige para la inscripción de toda obra nueva que se acredite la obtención de la licencia correspondiente.

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

**18044** *RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Simona Gómez Allende, contra la negativa del registrador de la propiedad de Balmaseda, a la anotación preventiva de un derecho hereditario.*

En el recurso interpuesto por doña Simona Gómez Allende contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Balmaseda, D. Carlos de Arozarena de la Lama a la anotación preventiva de un derecho hereditario.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro instancia suscrita por quien dice ser doña S.G.A. solicitando la anotación preventiva a su favor del derecho hereditario en abstracto, según el número 6.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria sobre determinadas fincas inscritas a nombre de varias personas de quienes dice ser heredera. En su caso, se solicita anotación preventiva de suspensión.

#### II

El Registrador deniega la anotación en méritos de la siguiente nota de calificación: «Hechos.-1. Se presenta en este Registro una instancia privada sin firma legitimada, solicitando la anotación preventiva de derecho hereditario por quien se dice heredera de los titulares registrales de varias fincas. 2. No se acompaña a la instancia ningún documento acreditativo de la condición de heredera de la solicitante. 3. Se insta subsidiariamente anotación de suspensión por defecto subsanable. Fundamentos de Derecho.-1. En primer término debe destacarse que, de acuerdo con los artículos 42-6.º y 46 de la Ley Hipotecaria, los herederos pueden

instar la anotación preventiva de derecho hereditario. Para ello, deben justificar su condición de tales. De la remisión del artículo de la Ley citada al artículo 16 de la misma y de la necesaria conexión de ambos con el artículo 14 de la repetida Ley resulta que la condición de heredero se debe acreditar con el título sucesorio (testamento, contrato sucesorio o declaración de herederos). Además, se precisaría también justificar el propio fallecimiento del causante y que el título sucesorio no ha sido revocado por otro posterior, lo que resultará de los oportunos certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. Por lo tanto, sin toda la documentación sucesoria, que no ha sido presentada en este Registro, no es posible practicar anotación de derecho hereditario. Finalmente, tratándose de una anotación de derecho hereditario, y declarando el artículo 14 de la Ley Hipotecaria que el título sucesorio registral es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración notarial o judicial de herederos, la falta de éste es un defecto que afecta a la sustancia del asunto. 2. De acuerdo con el artículo 166-11 del Reglamento Hipotecario la instancia privada para la anotación preventiva debe tener la firma legitimada notarialmente, o legitimarse ante el Registrador, lo que no se cumple en el presente caso. 3. En último término, debe analizarse la posibilidad o no de anotación de suspensión solicitada subsidiariamente. En primer lugar, hay que resaltar que la instancia privada sólo se admite excepcionalmente en el sistema registral español, ya que la regla general es la necesidad de documento público (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). En los casos en que, no obstante, se admite la instancia privada (inscripción de herencia a favor de heredero único, exceso de cabida o constatación registral de referencia catastral, por ejemplo) existe un documento público que sustenta la instancia privada (en los casos propuestos, el título sucesorio o la certificación catastral), hasta tal punto que realmente en los supuestos apuntados habría un título formal para la inscripción, consistente en un documento privado, y un título material y sustancial que si es público. Por ello, no puede considerarse que éste último sea un simple complemento, sino que, por el contrario, es esencial. Al mismo tiempo, hay que considerar que si se permitiera la anotación de suspensión de derecho hereditario sin justificar el título sucesorio, se estaría permitiendo el acceso sin documento público ni base alguna a los libros del Registro y por la mera voluntad del peticionario, con las consecuencias que ello puede tener para el titular registral y los terceros. Es más, tratándose de una anotación derivada de la suspensión de una anotación de derecho hereditario, y al igual que se ha dicho antes para la anotación de derecho hereditario, la declaración del artículo 14 de la Ley Hipotecaria acerca de que el título sucesorio registral es el testamento, el contrato sucesorio o la declaración notarial o judicial de herederos, conlleva que la falta de éste sea un defecto que afecta a la sustancia del asunto. El artículo 42-9.º establece que puede pedir anotación preventiva «El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no puede hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine» (y no por falta de algún requisito del Registrador como sorprendentemente se indica en la instancia) y su interpretación conduce a considerar que esta anotación tiene sentido cuando el título material tiene algún defecto o falla algún requisito adicional, documento complementario, etc., pero no cuando, como en el presente caso, lo que falta es el título mismo. Por todo lo expuesto, mientras no se justifiquen los respectivos títulos sucesorios, se deniega la práctica de las anotaciones solicitadas. Contra la precedente calificación puede recurrirse en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado en el plazo de un mes desde la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, o instar la actuación del Registrador sustituto que corresponda en el plazo de quince días desde la misma notificación. También podrá presentarse el recurso directamente ante los Juzgados de la capital de provincia donde radican los inmuebles, presentado la demanda en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación. Balmaseda, a 18 de marzo de 2008.-El Registrador, Carlos de Arozarena de la Lama.

#### III

La antedicha recurrente se alza contra la calificación alegando que está intentando conseguir la documentación pertinente, solicitándose igualmente de este Centro Directivo se conteste a ciertas consultas sobre la validez o no de determinadas fotocopias, así como otras consultas derivadas de lo que dice ser un expediente expropiatorio, consultas que, por ser totalmente impertinentes en este procedimiento, no han de tenerse por formuladas.

#### IV

El Registrador emitió el informe pertinente el nueve de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 16, 42, 6.º y 9.º y 46 de la Ley Hipotecaria y 33 y 166, 11 de su Reglamento.

1. Para la anotación preventiva del derecho hereditario es imprescindible ser heredero, y para acreditar dicha cualidad es preciso acompañar el correspondiente título sucesorio (artículo 14 de la Ley Hipotecaria). Sin tal título ni se puede anotar el derecho hereditario ni siquiera tomar anotación preventiva del mismo, pues, en dicho caso, se admitiría la anotación de suspensión por una simple solicitud, sin que ningún documento acreditara, ni siquiera en principio, la tenencia de la cualidad requerida. Por ello deben confirmarse los defectos primero y tercero aducidos por el Registrador.

2. También debe ser confirmado el segundo de los defectos. El artículo 166, 11 del Reglamento Hipotecario exige que en el caso de que la anotación preventiva se realice en virtud de documento privado, la instancia deberá llevar las firmas legitimadas, o ser ratificada ante el Registrador.

En consecuencia, 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, 15 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 18045

*RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Amalia Granados Martín, contra la negativa del registrador de la propiedad de Pinto, a la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña Amalia Granados Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Sena Fernández a la inscripción de un exceso de cabida.

### Hechos

#### I

Se presenta en el Registro escritura por la que una heredera única se adjudica una finca que en el registro figura con una superficie de 331,20 metros cuadrados. En la escritura que se presenta a inscripción se expresa que la superficie de la finca es de 898,92 metros cuadrados. El Registrador no practica la inscripción de la finca expidiendo la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación de la escritura autorizada el 9 de noviembre de 2007 por el Notario de Pinto, Don Miguel Rubio Otaño (n.º de protocolo 3485), presentada el 30 de mayo de 2008 con el número 1202 del diario 69, y examinados los asientos del Registro, he resuelto no practicar la inscripción solicitada de la finca descrita con el número 1 de la parte expositiva del documento calificado por lo siguiente: No coincide la descripción de la finca en el título, que le atribuye una superficie de ochocientos noventa y ocho metros noventa y dos centímetros cuadrados, con la que figura en el Registro, que es de trescientos treinta y un metros con veinte centímetros cuadrados. Esta calificación se funda en la presunción de exactitud del contenido del Registro, derivada, entre otros, de los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria. La anterior calificación, que en esencia es la misma que se extendió con fecha 29 de febrero de este año, se completa con lo siguiente: 1. Con la conformidad del presentante o del interesado, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, podrá practicarse la inscripción con la superficie que figura en el Registro, que es, como se ha dicho, de trescientos treinta y un metros y veinte centímetros cuadrados. 2. En la nueva presentación del documento calificado, se ha acompañado de un testimonio notarial del título de adquisición de la donante, en el que la finca figura con «una superficie de tres mil doscientos pies igual a ochocientos noventa y ocho metros y noventa y dos centímetros» y cuya nota de despacho por este Registro sólo indica que se practicó la inscripción. Dado que este documento no se acompañó en la primera presentación de la escritura calificada, se considera oportuno añadir ahora que la calificación no varía, pues pese a lo escueto de la nota de despacho, en la que solo consta la inscripción se practicó con fecha de 30 de mayo de 1988, ello no quiere decir que se practicara con la superficie de 898 metros y 92 centímetros, pues así lo demuestra: a) que en la inscripción 7.ª, causada por la escritura

de herencia a favor de la donante, no se hizo constar que se practicara la inscripción de ningún exceso de cabida, como hubiera sido necesario si se tiene en cuenta que en la inscripción 1.ª de la finca, no modificada por ninguna posterior, consta que tiene una superficie de 331 metros y veinte centímetros; b) la inscripción 7.ª comienza diciendo «solar descrito en las inscripciones segunda y cuarta conforme con el documento presentado», lo que coincide con ambas inscripciones, en las que, respectivamente, se hizo constar que la superficie de la finca era de 3200 pies y que tenía el número 7 de la calle Cádiz; c) de existir alguna discrepancia entre la superficie que figura en la inscripción 1.ª, expresada con arreglo al sistema métrico decimal, y la que figura en la inscripción 2.ª, expresada en pies, debe prevalecer la primera, puesto que el artículo 51, regla 4.ª, del Reglamento Hipotecario, dispone que «la medida superficial se expresará en todo caso con arreglo al sistema métrico decimal», permitiendo a continuación que también se exprese la equivalencia en la medida del país. En una palabra, la expresión de la superficie con arreglo al sistema métrico, es obligatoria en toda inscripción y es la que sirve para determinar la superficie de las fincas. En el caso de la finca debatida, este dato figura desde su inscripción primera y no se ha desvirtuado por ninguna posterior. Y debe tenerse en cuenta que la obligatoriedad de expresar la superficie de acuerdo con el sistema métrico arranca de la Ley de 19 de junio de 1849, sobre pesas y medidas, cuya obligatoriedad para todo el país tuvo lugar a partir del 1.º de julio de 1865, fecha muy anterior a la de todas las inscripciones practicadas sobre la finca a que se refiere el documento calificado y, por tanto, a la de su inscripción 2.ª, en la que se señaló su superficie sólo en pies, y que se practicó el 30 de julio de 1904. Así lo confirman, además, y entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1898 y 31 de mayo de 1901. Contra esta calificación puede: A) En el plazo de quince días, solicitar, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, una nueva calificación del Registrador sustituido que corresponda, según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la misma Ley. B) En el plazo de un mes, interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, con sujeción a los trámites establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. C) En el plazo de dos meses, interponer recurso ante el Juzgado de 1.ª Instancia de la capital de esta provincia, con sujeción a los trámites del juicio verbal. D) Interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Los anteriores plazos se computarán desde la fecha en que se reciba esta calificación. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Pinto, 2 de junio de 2008.—El Registrador, Francisco Sena Fernández.»

#### II

La antedicha recurrente apela la calificación alegando que la superficie que se expresa es la correcta y que en todos los títulos figura tal superficie, sin que exprese razón alguna que corrobore tales asertos.

#### III

El Registrador mantiene su calificación, elevando el expediente a este Centro Directivo, con el informe correspondiente.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200 de la Ley Hipotecaria, 298 de su reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de marzo de 2006 y 21 de septiembre de 2007.

1. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «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 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; pero 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.