

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5437 *Resolución de 2 de febrero de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 13 de Madrid, a la inscripción de un acta para inscribir un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Madrid, don Rodrigo Tena Arregui, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 13, don Francisco Javier Gómez Jené, a la inscripción de un acta para inscribir un exceso de cabida.

Hechos

I

Se presenta en el Registro Acta de exceso de cabida autorizada por el Notario recurrente en la que la sociedad «Monte Bueno, S.A.» declara ser propietaria de un edificio que, según la certificación registral, que se aporta, se asienta sobre un inmueble de seiscientos cuarenta y tres metros treinta y tres decímetros de superficie; se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta que la extensión superficial es de novecientos siete metros cuadrados, pero que, según reciente levantamiento topográfico, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía, es de ochocientos noventa y ocho metros, cincuenta y tres decímetros cuadrados, requiriendo al Notario para que, al amparo de los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria y 53 n.º 10 de la Ley 13/1996 proceda a declarar la notoriedad de la superficie expresada. El Notario, tras la práctica de las diligencias oportunas, declara la notoriedad.

II

El Registrador suspende la inscripción del exceso de cabida en méritos de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa - Hechos: Primero: Con fecha 17 de septiembre de 2008 se otorga escritura de «Acta de exceso de cabida» por la sociedad arriba referenciada, la cual se presenta en este Registro de la Propiedad el 5 de junio de 2009. Segundo: Objeto de la escritura es la finca registral 432, que figura inscrita con una superficie de 643,33 metros cuadrados. Diciéndose en el acta que, según levantamiento topográfico tiene una extensión superficial de 907 metros cuadrados. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica según la cual tiene una superficie de 898,53 metros cuadrados. Sus linderos son: Al frente o Sur, con el Paseo de la Chopera y Plaza de Legazpi; derecha entrando, al este, plaza de Legazpi; izquierda, Oeste, finca de «Estación de servicio imperio S.L.»; y por la espalda, con el mismo lindero y con la casa número 158 del Paseo de las Delicias propiedad del Sr. S. Tercero: Procede examinar las circunstancias del historial registral de la finca 432, más concretamente las segregaciones que ha ido experimentando, de lo que resulta: a) En 1936 se segregan 426,17 metros cuadrados para formar la finca registral 1.677, por expropiación a favor de la Villa de Madrid. Para destinarlo a vía pública. De la finca 1.677 se segregaron 21 metros cuadrados en 1943 para formar la finca 1782. b) En 1943 se segregan 160,16 metros cuadrados, que pasan a formar la finca registral 1.794, por expropiación a favor del Ayuntamiento de Madrid. Según resulta de su inscripción primera, es una porción de terreno destinada a regularizar el ancho oficial del Paseo de la Chopera. La descripción del resto, efectuada en 1951, se ha mantenido sin variación hasta la última inscripción de dominio en 1998. Cuarto: En las diligencias de notificación a los colindantes resulta que se ha notificado a la «Estación de servicio Imperio» (lindero Oeste) y a la Comunidad de Propietarios de Paseo de las delicias 154 (lindero espalda

o norte). No consta notificación expresa alguna al Ayuntamiento de Madrid, titular de las fincas 1.677 y 1.794 que previsiblemente integrarán alguno de los otros linderos. Fundamentos de Derecho - Primero: Como ha dicho reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado (por citar sólo algunas: Resoluciones de 31 de mayo, 21 octubre y 3 de noviembre de 1999; 2 de febrero, 8 de abril y 17 de junio de 2000): «la registración de un exceso de cabida --no consta-- solo 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, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, pero, fuera de dicha 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 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». En este caso, hay que tener en cuenta que hay dos segregaciones -por expropiación a favor de entidad pública- con gran precisión superficial. Se hace difícil asumir que existiera tanta diferencia de superficie entre la real y la inscrita. De los hechos narrados y del historial registral surge la duda fundada, no de que la superficie medida sea o no la que se dice, sino de que se corresponda con la primitiva finca 432. Pues bien pudiera haberse incorporado superficie de terreno público. Y estamos ante un exceso de cabida de más del 40 por ciento, en una finca respecto de la que, como ya se ha dicho, existen mediciones precisas muy antiguas. Segundo: El artículo 298 del Reglamento hipotecario estima indispensable, para la inscripción de los excesos de cabida 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». Norma que encaja con el supuesto de hecho, por lo que no es posible la inscripción del exceso de cabida. Tercero: No se estima suficiente la publicación de edictos a los efectos de notificar al Ayuntamiento, titular registral de fincas colindantes. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la inscripción del exceso de cabida. Las calificaciones negativas (...) Madrid, a 22 de junio de 2009. El Registrador. Firmado: Francisco Javier Gómez Jené.»

III

El expresado Notario impugna la calificación alegando: que la duda del Registrador, debida a haberse practicado segregaciones, no es atendible, pues la precisión en la medición de segregaciones se refiere a la porción segregada, siendo así que la finca a la que se refiere el recurso es el resto después de dos segregaciones; y que el hecho de no haberse notificado al Ayuntamiento es porque se trata de una plaza y una calle de Madrid, es decir, de terrenos de dominio público consolidados desde hace más de medio siglo.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo, con el informe oportuno, con fecha 8 de agosto de 2009.

Fundamentos de Derecho

VISTOS los artículos 203 y 326 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento, 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, 46 a 68 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de mayo de 2002, 12

de julio de 2003, 17 de octubre de 2006, 21 de septiembre de 2007 y 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008.

1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar, en un acta de presencia y notoriedad para inscribir el exceso de cabida de una finca, 1) si está justificada la duda del Registrador sobre la identidad de la finca, y 2) si siendo colindante la finca con dos vías públicas, ha de notificarse el Acta al Ayuntamiento correspondiente.

2. Previamente debe analizarse la alegación que hace el Registrador de haberse presentado el recurso fuera del plazo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Esta alegación ha de ser rechazada, pues el Registrador no prueba la fecha en que el recurrente recibió la notificación correspondiente.

3. Por lo que se refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») de que: a) 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 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; 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 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; y c) que para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario).

4. Es claro, como dice el recurrente que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Pues bien, si se tiene en cuenta, a) que no se trata de un supuesto de finca procedente de segregación, sino, lo que es muy distinto, de resto de finca de la que se han practicado dos segregaciones para dedicarlas a ampliar vías públicas, limitándose las citadas descripciones a restar de la superficie de la finca matriz la de las porciones segregadas; b) que tal exceso aparece catastrado, siendo la certificación catastral sensiblemente idéntica (incluso se describe con unos metros más de cabida) a la descripción resultante, ha de concluirse que no está fundada la duda alegada por el Registrador.

5. Distinta es la conclusión que ha de darse al defecto atribuido por el Registrador consistente en la falta de notificación al Ayuntamiento. Tratándose de bienes de Administraciones Públicas, siendo bienes de dominio público, debe extremarse el celo para evitar invasiones que históricamente han sido frecuentes. No hay ninguna norma que exceptúe de la notificación cuando se trate de bienes de dominio público; muy al contrario, el artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que cuando se inscriban en el Registro excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a Administraciones Públicas, deberá ponerse en conocimiento de los órganos a los que corresponda la administración de éstas. Pues bien, si se tiene en cuenta que a las vías públicas con las que linda la finca se agregaron, por expropiación, porciones originarias de ésta, así como que el régimen registral de los bienes pertenecientes a Administraciones Públicas (cfr. artículo. 36 de la expresada Ley) se aplica tanto a los bienes patrimoniales como a los demaniales, ha de entenderse fundada la exigencia del Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en cuanto al defecto consistente en la duda sobre la identidad de la finca, y desestimarlo en cuanto a la exigencia de la notificación del Acta a la Administración correspondiente.

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, 2 de febrero de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado.
M.^a Ángeles Alcalá Díaz.