

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6514 *Resolución de 10 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad nº 13 de Zaragoza, a la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña M.L.G.C., en representación de sus padres, don M.G.B. y doña A.C.G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Zaragoza número 13, don Abel Martín Martín, a la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Se presenta en el Registro acta autorizada por el Notario de Zaragoza, don Mariano Pemán Melero, en la que la recurrente, en la misma representación antedicha, comparece ante el referido Notario exponiendo que sus padres son dueños en pleno dominio y con carácter consorcial de un campo de regadío que figura inscrito con una superficie de 16 áreas y ochenta centiáreas. Según la certificación catastral que se testimonia, dicha finca tiene una superficie de 1698 metros cuadrados, pero que según reciente estudio de medición por un Ingeniero técnico que, con el visado correspondiente, se aporta, la indicada finca tiene una superficie real de 1766,44 metros cuadrados. A continuación expresa que, según el Proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución Única del Sector R-4 del Plan general de Ordenación Urbana de El Burgo de Ebro, la finca está afectada por dicho Proyecto en la superficie de 1595,09 metros cuadrados, y que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 53 n.º 8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, declara que la superficie real de la finca es de 1.766,44 metros cuadrados, solicitando «la inmatriculación» del exceso.

II

El Registrador inscribe el exceso que resulta de la superficie catastral, suspendiendo la inscripción del resto del exceso en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Zaragoza 13. Acuerdo adoptado por el Registrador de la Propiedad que suscribe, en la calificación del acta autorizada en Zaragoza, el siete de julio de dos mil nueve, por el Notario don Mariano Pemán Melero, con el número 1322 de su protocolo, a la vista de la misma y de los antecedentes que resultan del Registro, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Dicho documento fue presentado en este Registro a las trece horas y cuarenta minutos del diez de julio de dos mil nueve, causando el asiento 729 del diario 42. 2. Mediante él, don M.G.B. y doña A.C.G., debidamente representados, declaran un exceso de superficie sobre la finca 4.908 de El Burgo de Ebro. Para acreditarlo, se acompaña un certificado de técnico, en el que se hace constar que en la nueva superficie se incluye la correspondiente a un riego particular. Según el Registro, la finca linda al Norte, con una acequia, y al Sur, con propiedad particular y brazal. 3. Consta el consentimiento del presentante para la inscripción parcial del documento, en su caso. Fundamentos de derecho: 1. El Punto 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario regula la inscripción de los excesos de superficie. Los medios para acreditar el exceso son: Certificación catastral descriptiva y gráfica, en témanos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente; y certificación o informe de técnico competente cuando el exceso sea inferior a la quinta parte de la cabida inscrita. Sin perjuicio de que el exceso pueda inscribirse por otros medios, como el expediente de

dominio o en virtud de acta de presencia o notoriedad. 2. En su párrafo quinto establece que en todos los casos será 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. Esta enumeración de causas que pueden provocar dudas fundadas sobre la identidad de la finca no es una clasificación cerrada, sino que caben otros supuestos como fincas procedentes de reparcelaciones urbanísticas, concentraciones parcelarias, etc.; o cuando se alteran los linderos, sobre todo si son linderos fijos, o cuando existe una gran desproporción entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir. En este último sentido se ha manifestado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 2003. 3. En el presente caso, los motivos para la existencia de dudas sobre la de la finca proceden del hecho de que ésta, según el Registro, linda por el Norte con una acequia, y por el sur con una propiedad privada, y con brazal. Por lo tanto, al describirse en el título que motivó su inscripción 1.^a de inmatriculación, única practicada hasta la fecha, se reconoció implícitamente que dichos elementos, (acequia y brazal) eran ajenos a la finca. Sin embargo, en la actualidad se incluye como parte integrante de la misma un riego al que, en el informe que se acompaña para acreditar la superficie, se le considera como riego particular. Este extremo está en contradicción con los datos que ya constan en el Registro, en el que, como hemos visto, la acequia y el riego o brazal figuran como linderos, y por tanto no formando parte de la finca. Todo ello sin perjuicio de que no corresponda al técnico que realiza la medición hacer declaraciones de propiedad sobre un elemento inmobiliario. En su caso, a quien corresponde hacer tales declaraciones es exclusivamente al Juez. 4.—Al respecto, es procedente reseñar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, acerca del concepto de exceso de cabida. Según el Centro Directivo, para poder inscribir excesos de superficie, ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física de la finca, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar, es la que debió reflejarse en su día en cuanto era contenida dentro de los correspondientes linderos. (Entre otras, Resolución de 23 de marzo de 2006.) Fuera de esta hipótesis, cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física de la finca, que englobaría la originaria finca registral, y una superficie colindante adicional. El cauce apropiado para lograr tal resultado no es el de la constatación de un exceso de cabida, sino la inmatriculación de esa superficie colindante con todos los requisitos para ello; y su posterior agrupación. (Resolución de 25 de mayo de 2005, que cita las de 2 de febrero y 8 de abril de 2000, entre otras.) 5. Por otra parte, la superficie que consta en la certificación catastral que se incorpora, es inferior a la que ahora se pretende inscribir, y prácticamente coincidente con la superficie que consta en el Registro, cuya inscripción de inmatriculación es de fecha reciente. (Año 2004.) Esto último significa, a su vez, que la inmatriculación se practicó en base a la certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes entre la descripción que constaba en el título y la incluida en la certificación catastral. Ahora se pretende inscribir una superficie que ya no tendría tal coincidencia. En consecuencia, habiéndose actualizado los datos catastrales, únicamente procede la inscripción del exceso de superficie que consta en la certificación catastral. Por todo ello acuerda: A) Practicar la inscripción del exceso de superficie solicitado en el precedente documento únicamente en cuanto a dieciocho metros cuadrados, en el tomo 4.352 del Archivo, libro 69 de El Burgo de Ebro, folio 163, finca registral 4.908, inscripción 2.^a. Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los Tribunales, produciendo los efectos establecidos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria. Se ha cancelado, por caducidad, una nota de afección fiscal. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19.bis de la Ley Hipotecaria, se expide nota simple informativa de la referida finca. B) Suspender la inscripción del resto de cabida, por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. (Párrafo 5o del artículo 298,3 R. H., citado, y Resoluciones citadas. C) No practicar anotación preventiva de suspensión por no haberse

solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga del asiento de presentación, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente (...) Zaragoza, 28 de julio de 2009. El Registrador, Fdo. Abel Martín Martín.»

III

La recurrente anteriormente expresada, impugna la calificación alegando: que el Registrador tiene dudas sobre la titularidad del «riego particular» por ser conocedor de las disputas existentes entre los propietarios colindantes y la Comunidad de Regantes de El Burgo de Ebro, por lo que debía haber inscrito el exceso de superficie excluyendo dicho riego, y que, según el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario debe ser inscrito cuando, como en el presente caso, se acredita el exceso mediante el informe de un técnico competente.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 34, 40 y 200 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 y 15 de enero de 2005, de 23 de marzo de 2006, de 2 de julio de 2007, de 16 de abril y de 16 de diciembre de 2008, y de 17 de marzo de 2009.

1. El presente supuesto versa sobre la inscripción de un exceso de cabida. De la calificación del Registrador resulta que la inscripción actualmente vigente (que fue la de inmatriculación de la finca) concuerda con la certificación catastral, y que dos de los linderos de la finca, como resulta de su inscripción actual en el Registro, venían constituidos: el Norte, con una acequia, y el Sur con propiedad privada y brazal, mientras que ahora se describe la finca de manera que ambos elementos se describen como formando parte de la misma. El Registrador suspende la inscripción del exceso porque estima que la inclusión de tales elementos supone añadir una nueva realidad a la finca tal y como está actualmente descrita.

2. Como ha dicho repetidamente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), no puede confundirse la inscripción de un exceso de cabida con la inmatriculación, pues 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.

3. Entiende la recurrente que la certificación técnica es un medio incontestable para hacer constar el exceso de cabida, y ello no es así, pues el apartado 5 del número 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario dice taxativamente que «en todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca». En consecuencia, también puede haber duda aunque el exceso venga descrito por un técnico que, además, no tiene facultades para expresar hasta dónde llega la propiedad del dueño. En el presente supuesto no es sólo la existencia de la «acequia y brazal» que en la inscripción anterior se consideraba como lindero de la finca y ahora se incluye en la misma, sino también el hecho, que afirma el Registrador en la Nota (apartado 5) que la inscripción anterior de la finca fue la de su inmatriculación, que se practicó con base en la certificación catastral descriptiva y gráfica, en términos totalmente coincidentes entre la descripción que constaba en el título y la incluida en la certificación catastral.

Esta Dirección General ha acordado que procede 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, 10 de marzo de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.