

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

760 *Resolución de 19 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio declarativo de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña A.I.G.P. en nombre y representación de doña R.M.A.P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio declarativo de exceso de cabida.

Hechos

I

En virtud de auto judicial declarativo de exceso de cabida, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alicante, así como auto de rectificación del mismo, ambos dictados en expediente de dominio tramitado al efecto, se declarara la mayor cabida de la finca registral número 63.392 del Registro de la Propiedad de Alicante número 3 de forma que la finca, que se describía según Registro como «Rústica. Setecientos cincuenta y dos metros cuadrados de tierra seco plantada y campa, en la Partida del Verdegas, del término de Alicante, que linda: norte, tierras de F.P., en parte acequia y en parte camino en medio; por el este, con las de R.A.C.; por sur, con las de J. F., acequia en medio; y por el oeste, con las de J.A.», pasa a tener la siguiente descripción: «Rústica. Seis mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados de tierra seco plantada y campa, en la partida del Verdegas, del término de Alicante, que linda: norte, con Carlos L. P., boquera y F.C.V.; por el este, con boquera y camino; por el sur, con J.F.A.y A.V.O.A.; y por el oeste, con camino.»

Del Catastro resulta, según certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, que la finca sita en el polígono 13, parcela 253, en Verdegas se encuentra catastrada a favor de las que el Registro considera como titulares de la registral número 63.392, tiene una superficie de suelo de 6.353 metros cuadrados, y según anexo, la relación de fincas colindantes es la siguiente: polígono 13, parcelas 251 y 252, de C.V., F., polígono 13, parcela 255, de O.A., A.V., polígono 13, parcela 254, de F.A., V.M.A., polígono 13, parcela 60, de L.P., C., polígono 13, parcela 9007, camino Alicante/Alacant del Ayuntamiento de Alicante, polígono 13, parcela 9012, camino Alicante/Alacant del Ayuntamiento de Alicante, polígono 13, parcela 9017, barranco, de Confederación Hidrográfica del Júcar MOP, y polígono 13, parcela 9018, carretera Agost-San Vicent de la Generalitat Valenciana. Así mismo, de la descripción gráfica de la finca incorporada a la certificación catastral se aprecia que la parcela se halla atravesada por la carretera.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 testimonio del auto judicial junto con la certificación catastral referida, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña A.I.G.P. el día 19/07/2011, bajo el asiento número 1217, del tomo 128 del libro diario y número de entrada 3.856, que corresponde al documento judicial expedido el 11/12/2007 por el Juzgado de 1.ª instancia 4 de Alicante, dimanante de procedimiento expediente de dominio, exceso de cabida, seguido en dicho

Juzgado con el número 531/2005 y testimonio de fecha 23 de marzo de 2010, comprensivo de auto de rectificación, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: La parcela que consta en la certificación catastral aportada, no es coincidente con la descripción de la finca que comprende el presente documento y sobre la que se solicita la inscripción del exceso de cabida. (Además de la no coincidencia de la totalidad de los linderos, puede observarse que la parcela catastral es discontinua, es decir, se halla dividida en dos trozos separados por un camino). Fundamentos de Derecho: Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.–Artículo 298 del Reglamento Hipotecario.–Artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Resolución de 22 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Y por considerarlo insubsanable se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintiuno de julio del año dos mil once El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Instada calificación sustitutoria, la registradora de Jijona, mediante acuerdo de 29 de agosto de 2011, confirmó la calificación del registrador «por no ser coincidentes la totalidad de los elementos descriptivos que figuran en la certificación catastral aportada, con la descripción de la finca que figura en el documento judicial, de conformidad con el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de Enero de 2009».

IV

Contra la anterior nota de calificación, que fue notificada a la interesada el 30 de agosto de 2011, doña A.I.G.P. en nombre y representación de doña R.M.A.P., interpone recurso en virtud de escrito que tuvo entrada el 30 de septiembre de 2011 en el que hace constar: 1) que los fundamentos de Derecho en que los registradores basan su calificación no son de aplicación al caso, ya que el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se refiere a la obligatoriedad de aportar certificación descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el título sólo en el caso de inmatriculación de fincas y no al caso de una solicitud de inscripción de exceso de cabida; y, 2) que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2009 tampoco es de aplicación al presente, puesto que trata de resolver si un exceso de cabida de un local de un edificio en régimen de propiedad horizontal puede hacerse por medio de un expediente de dominio, o si sólo puede hacerse en virtud de escritura pública de rectificación del título constitutivo de la propiedad horizontal, mientras que en el presente caso se está tratando de inscribir una mayor cabida de una finca rústica que se ha declarado por medio de un auto judicial dictado en un expediente de dominio de exceso de cabida; además, la resolución estimó parcialmente el recurso presentado y sólo lo desestimó en el sentido de la necesaria exigencia de presentación de certificación catastral, requisito que ha sido cumplido en el caso objeto del presente recurso, a tenor de la citada resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado. La certificación catastral se considera suficiente para practicar un exceso de cabida siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca (artículo 53.8 de la citada Ley), lo que ocurre en el presente supuesto, ya que existe identidad en cuanto a titularidad, superficie y linderos entre la descripción del título y la certificación catastral. Por último, se señala que el procedimiento judicial se ha seguido con todas las garantías, habiéndose notificado a los linderos la tramitación del expediente de dominio sin que se hayan manifestado en contra de la declaración del exceso de cabida, y la descripción del auto judicial es lo más respetuosa posible con la que consta en Registro a la vez que adecua dicha descripción a la realidad, haciendo constar la superficie real de la finca, así como actualizando los linderos que coinciden íntegramente

con la certificación y planos realizados por el ingeniero técnico agrícola, que se aportaron al procedimiento judicial y de los cuales se acompaña una copia al recurso. Dicho auto, así como el plano, fue presentado ante el Catastro Territorial de Alicante y después de su estudio, fue modificada la descripción catastral.

V

El registrador emitió informe el día 18 de octubre de 2011 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51, 100 y 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2004, 20 de enero de 2006, 7 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 2 de febrero de 2010 y 2 de junio de 2011.

1. En el presente expediente se presenta a Registro testimonio de un auto recaído en expediente de dominio tramitado para la declaración de exceso de cabida por el que se considera justificado el exceso alegado por los promotores y se rectifica la descripción de una finca registral, acompañándose certificación catastral descriptiva y gráfica –actualizada en virtud del propio expediente de dominio– de la que resulta que la parcela se encuentra catastrada a favor de los titulares registrales de la finca cuya cabida se rectifica, con la superficie recogida en el auto y detalle de las fincas colindantes, si bien en la gráfica se aprecia que la finca se encuentra dividida por una carretera. El registrador deniega la inscripción porque la parcela que consta en la certificación catastral no es coincidente con la descripción de la finca contenida en el documento ya que, además de la no coincidencia en la totalidad de los linderos, puede observarse que la parcela catastral es discontinua, hallándose dividida en dos trozos separados por un camino.

2. En primer lugar debe partirse de que es doctrina de este centro directivo que no puede el registrador entrar a calificar el fundamento de la resolución judicial, pero sí los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en concreto, la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el único alcance de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes con relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, materia esta que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004).

También debe tenerse en cuenta que, como señaló la Resolución de 22 de enero de 2009, desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título.

Igualmente el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo dispone que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, 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.

Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita.

3. Expuesto cuanto antecede no puede sostenerse en el presente expediente que, entre la descripción contenida en el auto y la recogida en la certificación catastral, exista una discrepancia suficiente como para concluir que no se trata de la misma finca.

En efecto, entre la descripción judicial de la finca en el auto y la resultante de la certificación catastral –actualizada en virtud del mismo auto– se aprecia identidad en cuanto al sitio, pago o partido; en cuanto a la titularidad de la finca; en cuanto a la superficie; y en cuanto a la generalidad de los linderos señalados.

La apreciación en el contenido gráfico de la certificación catastral de una carretera que parte en dos la finca y que no se halla relacionada en el auto no impide llegar a la misma conclusión de que exista coincidencia, puesto que, a pesar de la existencia de la carretera, el Catastro la considera como una sola parcela catastral.

4. En todo caso, además de la general coincidencia en el resto de los extremos antes señalados, una vez incorporada la base gráfica al Registro, la descripción judicial de la finca –ya descripción registral– quedará no confundida, sino complementada, al incorporar el número de referencia catastral y la descripción gráfica.

5. Finalmente –en cuanto a la referencia al barranco y a la carretera en la nota de calificación– debe tenerse en cuenta que actualmente, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, no es imprescindible para la descripción registral de la finca más que su situación, la expresión de la superficie y sus linderos por sus cuatro puntos cardinales, sin que sea necesario el detalle de los distintos elementos que puedan encontrarse en su interior o definan perfectamente su perímetro.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.