

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 106** *Resolución de 17 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Barbastro, a la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don R. G. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Barbastro, don Ángel Ramón Serrat Zubillaga a la inscripción de un exceso de cabida.

##### Hechos

###### I

Mediante escritura autorizada el día 27 de enero de 2011 ante el notario de Barbastro, don Enrique Milara Vilches, bajo el número 166 de su protocolo don R. G. C. se adjudicó por vía hereditaria, entre otras la finca registral 387, que según el Registro y el título anterior tiene una superficie de 1 hectárea 93 áreas y 76 centiáreas, y según la escritura ahora presentada y la certificación catastral que se inserta (donde aparece como polígono 3, parcela 14), 2 hectáreas 56 áreas y 3 centiáreas.

###### II

Dicha escritura, presentada en el Registro de la Propiedad de Barbastro con fecha 29 de abril de 2011, se despachó parcialmente el día 11 de mayo de 2011, en cuanto a otras fincas, remitiéndose con esa misma fecha notificación al Departamento de Montes sobre la finca 387 de Lascellas. Se volvió a presentar otra vez el 14 de junio de 2011, durante la vigencia del asiento de presentación, número 1170 del Libro Diario 59 siendo objeto de calificación registral en la que se indica que se ha inscrito el pleno dominio de la finca registral 387, si bien haciendo constar: «no se consigna la referencia catastral aportada de la indicada finca por apreciarse dudas en la identidad de la misma, de conformidad con los artículos 48.2 de la ley 1/2004 de 5 de marzo y 53.2 de la ley 13/96 de 30 de diciembre». Y «suspendida la inscripción del exceso de cabida así como la alteración de sus linderos por existir dudas fundadas en la identidad de la misma de conformidad con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Se acompaña el informe sobre inmatriculación en el cual se informa desfavorablemente en relación al exceso de cabida que se manifiesta sobre dicha finca en el título presentado, todo ello en relación a un escrito remitido por este Registro a los efectos que previene el artículo 55 de la ley 15/2006 de 28 de diciembre de Montes de Aragón. Contra esta (...) Barbastro, a 14 de junio de 2.011. El Registrador de la Propiedad. (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos del registrador). Fdo: Don Ángel Ramón Serrat Zubillaga».

###### III

Don R. G. C. interpone recurso mediante escrito de fecha 16 de julio de 2011, que tuvo entrada en el Registro el día 28 de julio de 2011, señalando que el recurso se formula contra la calificación del registrador, y en concreto contra dos actuaciones: La no consignación de la referencia catastral de la finca, y la suspensión de la inscripción del exceso de cabida, así como la alteración de los linderos. Se trata en primer lugar la impugnación de la suspensión del exceso de cabida, por cuanto que es la causa determinante de la no consignación de la referencia catastral. 1. La cuestión fundamental resulta ser que ante el exceso de cabida originado por la certificación catastral, de la finca objeto de discusión (polígono 3, parcela 14 de la Cabañera de la localidad de Lascellas) en la que se consigna una superficie de 25.603 metros cuadrados, cuando en el anterior título

se estipula una superficie de 19.376 metros cuadrados, se solicitó informe sobre inmatriculación al Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, con base en el artículo 55 de la Ley 15/2006 de 28 de diciembre de Montes de Aragón, informe que resulta ser desfavorable. En este punto se cuestiona la petición de informe, ya que tal petición resulta indebida, puesto que el precepto señala. «1. Toda inmatriculación o inscripción en el Registro de la Propiedad de exceso de cabida de una finca colindante o enclavada con monte demanial o ubicada en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá, en el caso de montes catalogados, el previo informe favorable del departamento competente en materia de medio ambiente y, para el resto de los montes demaniales, el informe favorable de la entidad titular del predio. 2. Tales informes podrán ser solicitados por el interesado o por el registrador de la propiedad y se entenderán favorables si desde su solicitud transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación». Pero tanto en el informe negativo de la administración autonómica como de la propia certificación catastral, como el título originario, señalan que la finca linda con la vía pecuaria «Cañada Real de Ponzano a Abiego», que no se trata de un monte demanial, por lo que no resulta aplicable tal ley, puesto que en su artículo 6 define el concepto de monte, en el que no cabe la inclusión de las vías pecuarias, que tienen un régimen de protección específico en las leyes. Así, la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón (Boletín Oficial de Aragón de 23 de noviembre), no establece ningún precepto similar a la Ley de Montes, que obligue al Registrador a solicitar un informe a la Administración cuando se dé un exceso de cabida, por lo que habrá que darle un tratamiento general, como cualquier exceso, es decir la aplicación del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. La Ley de 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias tampoco establece ningún precepto que obligue al registrador a solicitar tal informe; ambas leyes, lo que sí señalan es la posibilidad de clasificación y deslinde de tales vías por parte de la Administración, actuación que se realizó, como se indica en otro punto, y la realidad material es que no señaló ninguna intrusión por parte de la finca en la referida vía, y el amojonamiento realizado (los hitos colocados) se encuentran fuera de los límites (lindes) señalados en la certificación catastral. En conclusión del apartado, se solicitó un informe a la Administración indebidamente, que ha ocasionado que el registrador deniegue la inscripción del exceso de cabida, ya que se dan los requisitos indicado en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. «3. Asimismo, 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». Sin que por otra parte se de el supuesto señalado en el apartado del precepto: «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». El supuesto que se analiza difiere de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de julio de 2006 (publicada en el Boletín Oficial del Estado de 25 de agosto de 2006), pues se trataba de la inscripción de un exceso de cabida cuando la finca lindaba con un monte público, circunstancia que no se da en el presente caso. En cuanto a la alteración de los linderos, obviamente, tanto en el título originario, como en el presentado se linda con la cañada (cabañera), y en cuanto al resto de colindantes, obviamente el transcurso del tiempo ha originado desde el año 1956 (fecha del título anterior) al año actual, transcurridos cincuenta y cinco años, los titulares de dichos predios han cambiado, pero un simple cotejo de los apellidos de los titulares anteriores y actuales, o del seguimiento del tracto sucesivo de las fincas colindantes, debería llevar al convencimiento que se trata de la misma finca, a lo que cabe añadir que el fallecido, don R. G. C., no posee otra finca que linde con una vía pecuaria. 2. La no consignación de la referencia catastral aportada de la indicada finca.

Con base en las Leyes 1/2004 y 13/1996 no se consigna en la inscripción la referencia catastral por albergar dudas en la identidad de la finca, pero dichas dudas, como se han indicado son originadas por el informe desfavorable de la administración. Al respecto, el artículo 48.2 de la Ley 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que se remite a su artículo 45, tiene la excepción de su apartado tercero y el artículo 53.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social: «Dos: cuando la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título no se corresponda con los respectivos datos descriptivos del documento catastral aportado, o cuando éste no refleje dichos datos o lo haga en términos que no permitan apreciarse la identidad entre la parcela catastral y la finca que los particulares describen en el título, sólo podrá reflejarse la referencia catastral invocada por los otorgantes si el documento reúne los requisitos que conforme a los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento permitirían inmatricular la finca. En todo caso, habrán de publicarse los edictos prevenidos en dichos artículos, en los que se exprese que a la finca registral que se describe se le atribuye la referencia catastral reseñada en el documento. La consignación registral de la referencia catastral no producirá efectos frente a terceros durante los dos años siguientes a la fecha del asiento respectivo». Es decir, si se admite el exceso de cabida, previa publicación de los edictos correspondientes, sin solicitud de informe a la administración, ya que no corresponde, cabría también la consignación de la referencia catastral.

## IV

El registrador emitió su informe el día 9 de agosto de 2011, elevando el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 298.3, 303 y 306 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo de 18 de febrero y 16 de mayo de 2005, 29 de abril, 15 de junio, 1 de julio y 17 de octubre de 2006, 19 de febrero de 2008 y 2 de febrero y 10 de marzo de 2010.

1. Se debate en el presente recurso en torno a la inscribibilidad de un exceso de cabida sobre una finca, junto con alteración de los linderos de la misma, que pasa de 1 hectárea, 93 áreas y 76 centiáreas, a 2 hectáreas, 56 áreas y 3 centiáreas. El registrador suspende la inscripción de dicho exceso de cabida por considerar que existen dudas acerca de la identidad de la finca a que se refiere dicho exceso y a la vista de un informe desfavorable del Servicio Provincial del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón, solicitado por el propio registrador con base en el artículo 55 de la Ley 15/2006 de 28 de diciembre, de Montes de Aragón. Considerando este primer defecto, y fundado en la misma razón de la existencia de dudas en la identidad de la finca, el registrador suspende también la consignación de la referencia catastral, conforme a lo dispuesto en el artículo 48.2 de la Ley 1/2004, de 5 de marzo, y 53.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

2. El recurso no puede prosperar. En efecto, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, 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. 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 (cfr las Resoluciones de 16 de mayo de 2005, 1 de julio de 2006, 19 de febrero de 2008 y 2 de febrero de 2010). Precisamente por ello, el artículo 298.3 párrafo 5.º del Reglamento Hipotecario, exige para la inscripción de un exceso de cabida que el registrador no tenga dudas sobre la identidad de la finca, lo cual ha reafirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. Resoluciones de 19 de febrero de 2008 y 10 de marzo de 2010).

3. En el presente caso, la importancia del exceso de cabida en relación con la superficie previamente inscrita de la finca, la simultánea modificación de varios de sus linderos, y la existencia de un informe oficial expedido por el Servicio Provincial de Medio Ambiente del Gobierno de Aragón en Huesca desfavorable a la inmatriculación del exceso en base al hecho de la finca «linda con la vía pecuaria «Cañada Real de Ponzano a Abiego», de 75,22 m de anchura, según Orden Ministerial de 24 de mayo de 1975, sin que conserve esta anchura en el tramo en el que discurre contigua a la citada parcela», descarta que las dudas del registrador puedan tacharse de arbitrarias o infundadas.

Frente a ello no puede prevalecer la objeción del recurrente relativa a que dado que la finca en cuestión linda con vía pecuaria y no con monte público, el registrador no debió solicitar de oficio el citado informe de la Administración, y en consecuencia no puede fundar sus dudas sobre la identidad de la finca en dicho informe. No cabe admitir tal alegación pues ni las mencionadas dudas se basan exclusivamente en el contenido del informe aludido, ni la petición de oficio del mismo por el registrador puede ser considerada como improcedente dado que el presupuesto habilitante de tal actuación no se produce sólo en relación con la solicitud de inmatriculaciones o inscripción de excesos de cabida de fincas colindantes o enclavadas en montes demaniales, sino también en el caso de fincas ubicadas en un término municipal en el que existan montes demaniales, sin que el recurrente haya objetado nada en relación con este segundo extremo, por lo que debe prevalecer la presunción de validez de los actos administrativos, en este caso de la actuación consistente en la emisión del reiterado informe (cfr. artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Por tanto, apreciadas dichas dudas por el registrador, éste puede suspender la inscripción del exceso, sin que sea el marco de este recurso el adecuado para dilucidarlas sino la vía jurisdiccional, toda vez que constituyen una situación de hecho que no puede ser decidida en el seno del recurso gubernativo y que habrá de ser planteada por el interesado ante el juez de Primera Instancia del correspondiente partido judicial, conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, para que sea éste quien determine si es o no inscribible el documento presentado (cfr. Resoluciones de 18 de febrero de 2005 y 29 de abril, 15 de junio y 17 de octubre de 2006).

4. Resuelto en los términos indicados el recurso respecto del primer defecto de la nota de calificación, el segundo –por el que se suspende la consignación de la referencia catastral de la finca–, basado en idéntico motivo de existir dudas sobre la identidad de la finca, ha de correr la misma suerte, pues de los artículos 45 y 48.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y 53.2 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se desprende que es requisito necesario para tal constancia que no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 17 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.