

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5685 *Resolución de 22 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valdepeñas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas y declaración de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña D. G. P. D. C., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de agrupación de fincas y declaración de exceso de cabida.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de La Solana, don Francisco Javier Fernández de Arévalo de la Barreda el día 7 de noviembre de 2013, con el número de protocolo 450, doña D. G. P. D. C. procedió a agrupar tres fincas inscritas a su favor. Al realizar la agrupación, la titular registral describió la finca resultante manifestando en cuanto a su extensión, que «según el título es de cuatro hectáreas cincuenta y seis áreas, y cuarenta y dos centiáreas, según medición practicada tiene cinco hectáreas, cuarenta y siete áreas, y treinta y seis centiáreas, y catastralmente tiene cinco hectáreas, cuarenta y siete áreas y veintiséis centiáreas». Asimismo, al agrupar procedió la titular, sin aludir a los linderos resultantes del Registro, a hacer constar los linderos actuales, tomando dichos linderos de la única certificación catastral aportada y referida, según manifestación de la otorgante, a la total finca agrupada con la diferencia de extensión antes aludida, que quedó incorporada a la escritura.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas copia de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del documento presentado a las 12:09, el día 4/12/2013 generando el asiento 684 del Diario 175, resultan los siguientes: Hechos I.–El documento objeto de la presente calificación, autorizado el día 7/11/2013 por el notario de La Solana don Francisco Javier Fernández de Arévalo. De protocolo 450/2013, fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado. II.–En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable: El exceso de cabida de las fincas que se pretenden agrupar y, como consecuencia de ello, la finca resultante de la agrupación de dichas fincas. Fundamentos de Derecho. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: La inscripción del exceso de cabida de una finca inscrita, tal como prevé el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y se deduce de los apartados 8 y 10 del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, debe justificarse. En el caso presente, además de superar el exceso de cabida atribuido a las fincas el veinte por ciento de la superficie inscrita, se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación, que se dice, se corresponde con la misma. No obstante, se alteran los linderos, de acuerdo con la certificación catastral que se aporta, sin que coincidan con los linderos que figuran en el Registro, alterando incluso linderos variables inscritos por otros fijos, no coincidiendo tampoco el sitio. No es posible, por tanto, deducir la identidad de la finca con aquella de la

que se aporta la certificación catastral, al objeto de efectuar la rectificación de las superficies de los componentes, ni la alteración de los linderos, y por tanto tampoco de la finca resultante de la agrupación que se practica, por no resultar acreditada tal identidad. En su virtud, acuerdo suspender su inscripción por el defecto anteriormente advertido, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 (...) Valdepeñas, veintitres de diciembre del año dos mil trece.—La registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Josefa Porrás Delgado».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada al presentante y al notario autorizante el día 7 de enero de 2014, es recurrida ante esta Dirección General por la otorgante de la escritura calificada, doña D. G. P. D. C., mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Manzanares el día 7 de febrero de 2014 y fue recibido en el Registro de la Propiedad de Valdepeñas el día 11 de febrero de 2014, por el que acepta la denegación de la inscripción del exceso de cabida, reservándose su declaración a través del expediente o acta que corresponda, pero entiende que sí puede inscribirse la agrupación sin la declaración del exceso, con la superficie que consta inscrita, puesto que se trata de una agrupación de fincas inscritas, detalladas tal y como constan ya anteriormente en el Registro, aportándose copia de la certificación registral en su día solicitada y certificación catastral en la que consta que extrarregistralmente las fincas ya se hayan agrupado; y no se puede decir que los linderos no coinciden y que no es la misma finca puesto que los linderos de hace treinta y cinco años que constaban en el título de adquisición de las tres fincas son los que se indican en la agrupación de las mismas, sin perjuicio de que no sean los mismos, obviamente, por el paso del tiempo, que los de la certificación catastral.

IV

La registradora de la Propiedad de Valdepeñas emitió su informe el día 20 de febrero de 2014 por el que manifiesta, en relación a la alegación de la recurrente, «que la falta de apreciación de identidad total de las fincas que se describen individualmente en el documento para ser objeto de agrupación con las que resultan inscritas en el Registro, y de la que se describe como resultante de la agrupación con la que podría deducirse de agrupación de las que aparecen inscritas, necesariamente determina que no pueda practicarse la inscripción de la agrupación con la superficie que resulte de las sumas de las que constan en el Registro. Y ello es así por cuanto se trata de la discrepancia de la realidad física a la que se refiere el documento. En efecto si en la descripción de cada una de las fincas que se agrupan se modifica su superficie, declarando en todas ellas excesos de cabida, y teniendo en cuenta que las tres se formaron por segregación de la misma matriz. Si en la descripción de la finca resultante de la agrupación se declara 1.º) que según el título tendría una superficie de 4 hectáreas, 56 áreas y 42 centiáreas, pero que según medición practicada tiene una superficie de 5 hectáreas, 47 áreas y 36 centiáreas y que según el catastro, tiene 5 hectáreas 47 áreas y 26 centiáreas. (En el Registro, sumando las superficies de las 3 fincas que se agrupan y que, por cierto, resultaría una superficie de 3 hectáreas, 70 áreas y 71 centiáreas). 2.º) Que los linderos de la finca resultante de la agrupación, salvo el lindero Norte, consistente en un carril, y que no aparece en la certificación catastral, se referencian en realidad a parcelas catastrales y sus titulares según catastro, no coincidiendo ninguno con los que constaban en el Registro, y que son los que aparecen en la fotocopia de la certificación de las fincas expedida por la registradora que suscribe el presente. E incluso, respecto del lindero Norte –carril que no se refleja en el catastro– se recogen las parcelas catastrales existentes al otro lado de dicho carril. 3.º) Que la finca resultante de la agrupación se identifica en la escritura con una parcela catastral cuya certificación se aporta (por cierto,

localizada en un paraje distinto del que consta en la escritura y en el Registro), la conclusión es que no existe ninguna base para poder apreciar que se trate en su totalidad de las mismas fincas que constan inscritas y respecto de las cuales se está efectuando una mera actualización de datos descriptivos. En realidad, lo que se desprende de ello es la posibilidad de que no se trate de la misma realidad física en su totalidad, es decir que la línea poligonal que delimita las fincas resulte alterada. La base para actuar en el folio registral correspondiente es precisamente la apreciación de la identidad de la finca a la que se refiere el documento con la que consta inscrita en el Registro. De ahí que si tal identidad no se puede apreciar, no pueda verificarse la inscripción que se solicita. De no hacerlo así, se estaría reflejando en el Registro una auténtica contradicción, cual sería recoger la finca resultante de la agrupación con unos linderos (los que resultan del catastro), y una referencia catastral pertenecientes a una determinada realidad poligonal, y una superficie correspondiente a otra muy distinta». Asimismo, elevó dicha registradora el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 45, 51 y 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2011, 2 de junio de 2012 y 4 de diciembre de 2013.

1. En el presente expediente la titular registral de tres fincas colindantes, que en su momento habían sido segregadas respecto de una misma matriz, procede a agruparlas, describiendo la finca agrupada con un exceso de cabida en cuanto a su extensión y sólo con los linderos que resultan de la certificación catastral que manifiesta coincide con la total finca agrupada, sin referencia alguna a los linderos que, tras la agrupación, resultarían del Registro. Suspendida la inscripción de la agrupación por la registradora por existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca resultantes de superar el exceso el veinte por ciento de la cabida inscrita, no coincidir los linderos y el sitio del Catastro con los resultantes del Registro y alterarse los linderos variables con otros fijos, la recurrente, aceptando la denegación de la inscripción del exceso de cabida por los motivos alegados por la registradora, solicita la inscripción de la agrupación con la superficie que consta inscrita por tratarse de tres fincas inscritas y colindantes, detalladas tal y como constaban ya anteriormente en el Registro, si bien con la pretensión de que la descripción de la finca agrupada sea la que resulta de la certificación catastral reseñada.

2. El defecto debe ser confirmado. Existen dudas fundadas en la identidad de la finca agrupada –por razón de su ubicación–, como admite la propia recurrente que excluyen la inscripción del exceso de cabida. Por tanto admitir la agrupación con la finca existente según Registro, pero con expresión de los linderos resultantes de la certificación catastral en la que se pretendía inscribir el exceso de cabida, supondría tratar de eludir la aplicación de la norma que impide inscribir tales excesos cuando exista duda fundada de la identidad de la finca (cfr. artículos 298 del Reglamento Hipotecario y 6.4 del Código Civil).

3. Dado que existen dudas fundadas en la identidad de la finca agrupada en relación con la certificación catastral que la titular registral refiere a la total finca resultante de la agrupación, queda excluido, siquiera inicialmente, el Catastro como modo de identificación de la finca registral agrupada. Por lo que no pueden ser tenidos en cuenta ahora como datos descriptivos de la finca agrupada según Registro los linderos que la certificación catastral arroja respecto de la finca que el propio Catastro describe puesto que, siendo la superficie el área delimitada por los linderos, y tomada la misma, conforme a lo dispuesto en el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes, de aceptar los linderos señalados por el Catastro, necesariamente debería admitirse la superficie declarada por éste, lo cual, como se ha reiterado, ha quedado en entredicho.

4. Es necesario, según lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 45 y 51 del Reglamento Hipotecario, para la inscripción de las fincas agrupadas que se haga constar su nueva descripción, determinando su situación con expresión de sus linderos por los cuatro puntos cardinales. Por lo que, en tanto no se acepten los que recoge el Catastro, para la inscripción de la agrupación realizada en el documento calificado deberán señalarse los linderos que, en relación a la total finca agrupada, resulten del Registro, sin que puedan éstos inferirse de cada una de las fincas objeto de la operación registral verificada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 22 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.