

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15305** *Resolución de 21 de noviembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Segovia n.º 3 a la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. M. y don F. A. P. R contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Segovia número 3, don Francisco Javier Hernández Rodríguez, a la inscripción de un exceso de cabida.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro instancia suscrita por los recurrentes en la que solicitan que en la inscripción de una finca se haga constar que su cabida es de mil novecientos ocho metros cuadrados, en lugar de los mil seiscientos noventa y dos que figuran en la inscripción. Como justificante del exceso acompañan certificación catastral descriptiva y gráfica de donde resulta aquella superficie.

##### II

El registrador suspende la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Segovia numero tres. Presentado por correo en este Registro de la Propiedad, a las 13:35 horas del día 09/07/2012, bajo el asiento número 441, del diario 41, instancia privada suscrita por don F. J. y don J. M. P. R. con fecha 25 de junio de 2012, por la que se solicita la inscripción del exceso de cabida de la finca 5352 del polígono 1 de Yanguas de Eresma, ha sido calificada con la siguiente nota: suspendida la inscripción del documento por los siguientes motivos: 1º.–El documento aportado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad. 2º.–No se acredita el pago del impuesto correspondiente en su caso, conforme establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 3º.–La parcela 5352 del polígono 1 de Yanguas de Eresma, figura inscrita en el tomo 4070, folio 108, registral 7556, inscripción 1ª, como una parcela de terreno de 1692 m2 y en la certificación catastral aportada figura con una superficie de 1908 m2, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca, debido a la gran diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir. Según reiteradas Resoluciones de la DGRN la registración de un exceso de cabida sólo puede confirmarse como rectificación de un erróneo dato registral de la descripción, por lo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior ni se adiciona una porción colindante, para lo cual el cauce adecuado sería la inmatriculación de esa porción y su agrupación la finca registral preexistente, en lugar de un exceso. Visto artículo 298 RH y Resoluciones de la DGRN 1-6-1998, 31-5-1999, 8-4-2000, 176-2002 y 3-2-2003. Contra la presente (...) Segovia, 12 de julio de 2012. El registrador. (Firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora doña María de los Ángeles de Echave-Sustaeta y de la Torre)».

##### III

Los recurrentes impugnan la calificación interponiendo recurso en los siguientes términos: «Hechos Primero.–Con fecha 22 de febrero de 2011, los recurrentes adquirieron

la finca mediante escritura pública otorgada ante el notario de Segovia, don Julio Vázquez y Velasco. «Se trataba de una finca sin registrar cuya superficie real es de 1908 metros cuadrados, sin embargo, en la certificación catastral incorporada a la escritura figuraban 1692 metros cuadrados». Realizada la consulta al Registro de la Propiedad, «comentan que para proceder a su inscripción es necesario que coincidan los datos expuestos en la escritura y los de la certificación catastral que se aporta con ella, tanto los metros reflejados como los datos del transmitente», por lo que se procede a escriturar con mil seiscientos noventa y dos metros, ajustándose a los criterios indicados por el Registro para poder proceder a su inscripción, con la intención de, posteriormente, modificar dichos metros, planteando la cuestión al Catastro, y proceder a catastrar y registrar los metros reales de la finca adquirida; Segundo.—Planteada la cuestión al Catastro, éste resuelve que la finca tiene mil novecientos ocho metros cuadrados, tras una medición realizada dentro de los linderos ya establecidos, y que ya figuraban en la escritura y en el Registro de la Propiedad, procediendo a la rectificación de la superficie sin modificar ningún otro dato de la descripción de la finca. Tampoco afecta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ya liquidado, puesto que en la escritura de compraventa consta que la misma se realiza como cuerpo cierto, es decir, todo lo que esté dentro de los límites descritos en la misma, los linderos, y no por metros; y, Tercero.—Posteriormente, mediante escrito dirigido al Registro de la Propiedad, se solicita la inscripción del exceso de cabida basado en la certificación descriptiva y gráfica del Catastro que se anexa a dicho documento, en base a lo dispuesto en el punto 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, así como el artículo 53, apartado 8, de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El exceso de cabida que se pretende inscribir es inferior a una quinta parte de la cabida inscrita, es decir, inferior al 20%, tratándose en este caso de un exceso de cabida del 12,76 %. Los metros registrados son mil seiscientos noventa y dos y los metros reales de la finca son mil novecientos ocho. Por lo que respecta a la identidad de la finca, no podría plantear problema alguno, puesto que la misma no viene formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie, ni ha sido inscrito con anterioridad otro exceso de cabida. Está debidamente catastrada con su referencia catastral, que no ha sido objeto de modificación, y el plano del Catastro se corresponde con la realidad. Por todas estas razones la parte recurrente entiende que el caso presente se ajusta fielmente al procedimiento establecido en el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, desarrollado por el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, por ser un exceso de cabida que se encuentra dentro de los linderos establecidos, no supera la quinta parte de la cabida inscrita y no plantearía ningún problema en cuanto a la identidad de la finca. Fundamentos de Derecho. Primero.—El documento aportado, es decir la certificación catastral, cumpliría los requisitos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y lo señalado en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. A la vista de este argumento del registrador de la Propiedad, los recurrentes indican que los documentos públicos no son sólo las actas, testimonios y escrituras públicas que realizan los notarios, los cuáles son considerados documentos notariales, sino que también son documentos públicos los judiciales y los administrativos. Dentro de estos últimos se encuentran las certificaciones catastrales, otorgadas por funcionarios públicos, los cuáles son agentes del Gobierno, como así lo demuestra el hecho de que este tipo de documento sea recogido expresamente por el Reglamento Hipotecario en el artículo 298.3 como documento válido y expresamente establecido para inscribir un exceso de cabida que no supere la quinta parte, y que no crea problemas en cuanto a la identidad de la finca; por lo que, a juicio de la parte recurrente, la certificación catastral reúne los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria como documento válido y suficiente para tener acceso y ser inscrito en el Registro de la Propiedad; Segundo.—Los recurrentes señalan que, «tal y como consta en la escritura de compraventa por la que se adquiere la finca, la compraventa se hace como cuerpo cierto y por precio alzado, de acuerdo con el artículo 1471 del Código Civil. Esto supondría que, al adquirir la finca, se adquiere todo lo que está dentro de los linderos descritos, incluyendo los metros que suponen el exceso de

cabida, siendo el impuesto correspondiente a este acto liquidado en su momento por el precio total. Tanto la escritura, como la liquidación del impuesto, ya fueron presentadas en el Registro de la Propiedad cuando fue registrada la finca. De tal manera que, el exceso de cabida, al estar ya incluido en la descripción de los linderos recogidos en la escritura pública, no supondría un acto o contrato nuevo, ya que ni el precio ni las demás condiciones del contrato se ven alteradas y, por tanto, no se devenga impuesto alguno; Tercero.—Los recurrentes aducen que, en el presente caso, el registrador de la Propiedad se opone a la inscripción por dudas en la identidad de la finca basadas en la diferencia de metros entre los mil seiscientos noventa y dos, que figuran registrados, y los mil novecientos ocho, que se pretenden inscribir, indicando que esta diferencia es, precisamente, el exceso de cabida, y no un argumento para dudar de la identidad de la finca. El artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario es muy claro en su contenido; las dudas sobre la identidad de la finca deben ser fundadas. En el presente caso no se ha inscrito exceso alguno con anterioridad, no procediendo de segregación, agregación, ni de concentración parcelaria alguna. La finca se encuentra catastrada, con su referencia catastral aportada desde el principio en la escritura de compraventa y no ha sufrido modificación alguna. La descripción de la finca no ha cambiado, ni su plano, ni sus linderos, ya que el exceso de cabida que se pretende inscribir ya se encontraba dentro de los linderos descritos en la escritura de compraventa. De tal manera que, señalan los recurrentes, cuando se registra la finca, el día 22 de diciembre de 2011, al registrador no le surge duda alguna en cuanto a la identidad de la misma. Es la misma finca, sólo que sobre ella se solicita rectificación de superficie y en cuantía inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, por lo que no debiera surgir duda alguna. Por estos motivos, la parte recurrente entiende que, además de no haber dudas sobre la identidad de la finca, el registrador no ha fundado las que dice que le surgen, por lo que incumpliría el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, no pudiendo servir los metros que se pretenden registrar como exceso de cabida de fundamento para dudar de la identidad de la finca. Los recurrentes indican que el artículo 53.8 de la Ley 13/1996 establece que, aunque surjan dudas en cuanto a la identidad de la finca, podrá realizarse la inscripción con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, 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. Teniendo en cuenta que «las certificaciones catastrales anterior y posterior al cambio de superficie son idénticas excepto en los metros de la finca, y que con la primera certificación que acompañaba a la escritura pública de adquisición de la finca, el Registrador accedió a su inscripción y no tuvo duda alguna sobre la identidad de la finca, tampoco puede tenerla ahora»; Cuarto.—En cuanto a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la parte recurrente entiende que se refieren a casos y procedimientos distintos: Resolución de 1 de junio de 1998, una finca registrada en dos trozos. El exceso de cabida solicitado es del 98,53% de la cabida inscrita, modificándose los linderos, surgiendo problemas de identidad de la finca por la modificación de linderos y la magnitud del exceso; Resolución de 31 de mayo de 1999, un exceso de cabida de 80,8% de la cabida inscrita, por lo que al superar el 20% requiere otro procedimiento, concretamente, y según la Resolución, un acta de notoriedad; Resolución de 8 de abril de 2000, el exceso de cabida es un 25,57% superior a la quinta parte de la cabida inscrita, no figurando los linderos y no acreditándose que no haya terceros afectados al no haber linderos; Resolución de 17 de junio de 2002, de un exceso de cabida del 21%, superior a la quinta parte de la cabida inscrita, surgiendo problemas en cuanto a la identidad de la finca, ya que se ha cambiado la referencia catastral al proceder la finca de segregación de otra mayor; y, Resolución de 3 de febrero de 2003, el exceso de cabida es del 6%, inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, si bien se trata de dos fincas agrupadas, y surgen dudas en cuanto a la identidad de la finca por venir las fincas de segregación y por la no coincidencia de los planos de urbanización aportados en el Registro al empezar a urbanizar y los que se presentan posteriormente, por lo que hay una nueva realidad física; y, Quinto.—Otras resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, estimatorias de solicitudes de excesos de cabida, tales

como la de 2 de febrero de 2010 y 2 de junio de 2011 y, en especial, 3 de noviembre de 2009, por ser sustancialmente igual al caso que se plantea, un exceso de cabida del 7,07% y sin modificar linderos. Se estima el recurso porque no puede haber dudas en cuanto a la identidad de la finca, destacando la Resolución de 5 de mayo de 1999. En el mismo sentido, citan las Resoluciones de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 16 de abril de 2008 ó 10 de marzo de 2010. Para la parte recurrente, el presente caso se ajusta tanto al procedimiento establecido en los artículos 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.8 de la Ley 13/1996, como a lo dispuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones citadas, «ya que el exceso de cabida que planteamos es de 12,76%, esto es 216 metros sobre los 1692 ya inscritos, inferior a la quinta parte: de la cabida inscrita, no hay modificación de los linderos, no se altera la realidad exterior ya que los metros de superficie incluyendo el exceso de cabida quedan en su totalidad dentro de los linderos escriturados y registrados, la finca no procede de segregación, agrupación, concentración y no se ha inscrito con anterioridad otro exceso de cabida, por lo que no puede haber dudas en cuanto a la identidad de la finca».

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo el día 3 de septiembre de 2012.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3, 203, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 10 y 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2 y 41.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de mayo de 2002, 3 de febrero, 30 de mayo y 12 de julio de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero, 23 de marzo y 17 de octubre de 2006, 21 de septiembre de 2007, 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008, 3 de noviembre de 2009, 2 de febrero de 2010 y 13 de julio y 17 de octubre de 2011 y 2 de junio de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

– Se presenta en el Registro instancia suscrita por los titulares de una finca solicitando que en la inscripción de una finca se haga constar que su cabida es de mil novecientos ocho metros cuadrados, en lugar de los mil seiscientos noventa y dos que figuran en la inscripción. Como justificante del exceso acompañan certificación catastral descriptiva y gráfica de donde resulta aquella superficie.

– El registrador suspende la inscripción por tres defectos:

«1º.–El documento aportado no cumple los requisitos establecidos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad. 2º.–No se acredita el pago del Impuesto correspondiente en su caso, conforme establece el artículo 254 de la Ley Hipotecaria. 3º.–La parcela (...) figura inscrita (...) como una parcela de terreno de 1692 m<sup>2</sup> y en la certificación catastral aportada figura con una superficie de 1908 m<sup>2</sup>, por lo que existen dudas sobre la identidad de la finca, debido a la gran diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir. Según reiteradas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado la registración de un exceso de cabida sólo puede confirmarse como rectificación de un erróneo dato registral de la descripción, por lo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior ni se adiciona una porción colindante, para lo cual el cauce adecuado sería la inmatriculación de esa porción y su agrupación la finca registral preexistente, en lugar de un exceso».

2. En cuanto al primero de los defectos, procede su confirmación porque para la inscripción de excesos de cabida no está previsto como título la certificación catastral descriptiva y gráfica, ya que el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario la considera como un medio de acreditar el exceso de cabida, lo mismo que el de un certificado de técnico competente cuando es inferior a la quinta parte, pero ni uno y otro constituyen según dicho precepto títulos para la inscripción, como resulta también de la comparación con el párrafo primero de dicho apartado 3, en que se exige «título traslativo» y en el párrafo segundo lo único que se dice es que se puede inscribir «sin necesidad de título traslativo», pero no excluye otro título público inscribible, que no lo es directamente la certificación catastral como tampoco lo es la certificación del técnico competente, sino que son documentos acreditativos complementarios de un título público en que el interesado declare la correspondiente rectificación de la superficie de la finca, ya sea título traslativo, declarativo o modificativo, complementándose la declaración hecha públicamente por el interesado con la certificación catastral o del técnico competente, según los casos. Lo mismo resulta del número ocho del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, que contempla la certificación catastral descriptiva y gráfica no como título inscribible sino «con base en una certificación catastral», máxime teniendo en cuenta que se trata de una rectificación de la superficie inscrita en el Registro, es decir el objeto del derecho real inscrito, que exige escritura pública en que el propio interesado declare la nueva superficie «con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca» (artículo 53.8.2º de dicha Ley), o sea «acreditada mediante dicha certificación catastral» (artículo 298.3.2º del Reglamento Hipotecario).

3. También ha de ser confirmado el segundo de los defectos, pues de lo que se trata es de que todo documento relativo a modificaciones del Registro, como es en este caso, la superficie inscrita de la finca, tenga la correspondiente nota de la Oficina Liquidadora competente en que conste la liquidación, exención o no sujeción, es decir, que no se prejuzga que el documento haya de pagar el impuesto, sino que corresponde decidirlo a la Oficina Liquidadora, que es la que calificará, a efectos de liquidación, lo que proceda, conforme a lo dispuesto en el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria, que se remite al pago de impuestos, sólo «si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir», por lo que tal devengo o no, corresponde apreciarlo a la Oficina Liquidadora, que es la que decidirá si la solicitud de inscripción de exceso de cabida constituye o no un nuevo acto o contrato respecto a la escritura pública de compraventa anteriormente liquidada.

4. Por lo que se refiere al tercero de los defectos, debe partirse de los siguientes criterios resultantes de reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en el «Vistos»): 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, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita; y, c) 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).

La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, introdujo relevantes modificaciones en el régimen de inscripción de los excesos de cabida, fijando la regla de que la rectificación de la cabida de una finca registral podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca 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 y, en caso contrario, existiendo dudas sobre la identidad de la finca, el registrador deberá suspender la inscripción (cfr. artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre). La reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, tuvo, entre otras finalidades, la de adaptar este Reglamento a las modificaciones introducidas por la Ley 13/1996 en materia de excesos de cabida, estableciendo que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite 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. Se atribuye, pues, al registrador un control de la correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con la mayor cabida, ya que no ha de tener dudas fundadas acerca de tal identidad (cfr. artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, ese juicio de identidad por parte del registrador, como ha indicado esta Dirección General, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El propio Reglamento Hipotecario ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso sobre la propia finca o haberse expresado anteriormente con exactitud la superficie de ésta al formarla por segregación, división o agrupación.

En el presente supuesto el único motivo que se alega por el registrador para basar la duda de identidad es «la gran diferencia» de superficies, cuando la diferencia es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, cuantía que se entiende es moderada (cfr. artículo 298.3, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). Por ello no es lógico entender que tal diferencia, por sí misma, y sin ninguna otra alegación, sea suficiente para sustentar la duda de identidad, sobre todo cuando la misma no excede de la quinta parte de la cabida inscrita, ni se modifica ninguno de los linderos, ni consta tampoco en la nota calificadora que la descripción gráfica resultante del plano que sirvió de título para la inmatriculación y la que ahora se presenta para la inscripción del exceso de cabida, haya cambiado, ni tampoco se dice nada en la nota acerca de posibles cambios de superficie en las fincas colindantes comparando las que consten en el Catastro con las colindantes que, en su caso, figuren en el Registro.

En este punto tiene razón el recurrente en la cita de las Resoluciones de este Centro, que excluyen la inscripción del exceso de cabida cuando se trata de grandes diferencias de superficie (como ocurría en los supuestos de las Resoluciones de este Centro de 1 de junio de 1998, 31 de mayo de 1999, 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 1 de julio de 2006 y 2 de junio de 2012), lo que no sucede en el presente caso, o que, aun no siendo excesiva la diferencia, establece este mismo Centro que cuando motiva dudas de identidad por una serie de motivos que han de ser expresados en la nota calificadora, debe suspenderse la inscripción, lo que tampoco ocurre en el presente caso, en que la diferencia de superficie no es excesiva ni la nota calificadora expresa las razones por las que duda de la identidad de la finca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto a los defectos primero y segundo y estimarlo en cuanto al defecto tercero, en los términos resultantes de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 21 de noviembre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.