

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5849 *Resolución de 6 de mayo de 2013, 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 Villena, por la que se suspende la inscripción de dos excesos de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Roliges, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villena, don Luis Miguel de Sanmillán Farnos, por la que se suspende la inscripción de dos excesos de cabida, declarados sobre dos fincas en una escritura de compraventa, por dudarse de la identidad de dichos excesos de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de San Javier, don Pedro Facundo Garre Navarro, el 25 día de septiembre de 2001, con el número 3.457 de protocolo, don J. M. G., además de por sí en nombre y representación de doña F. B. M., vendió a la mercantil «Roliges, S.L.», el pleno dominio de cuatro fincas registrales.

II

Presentada copia autorizada de la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Villena, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación del precedente documento, he inscrito las fincas comprendidas en el mismo, a favor de la Mercantil Roliges S.L., en las inscripciones, folios, libros y tomos, que constan por cajetín al margen de las mismas; a cuyo margen he extendido nota de afección fiscal por plazo de cuatro años.–Suspendiéndose los excesos de cabida solicitados de las fincas 1.1 1.3, por los siguientes hechos: Sobre la finca registral 4610 de Sax, que tiene una superficie según Registro de 62 áreas, 58 centiáreas, se declara un exceso de cabida de 1 hectárea, 11 áreas y 11 centiáreas.–Y sobre la finca registral 4688 de Sax, que tiene una superficie según Registro de 25 áreas, 68 centiáreas, se declara un exceso da cabida da 48 áreas y 1 centiáreas.–Fundamentos de Derecho Dada la entidad del exceso de cabida, que duplica su cabida, existen dudas sobre su identidad, por lo que no es posible la inmatriculación de los excesos de cabida solicitados, de conformidad con el artículo 298 del R.H.–Conforme al artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se hace constar que se ha incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 50 de dicha Ley, y la obligación de efectuar la preceptiva declaración ante el Catastro (modelo 901). Como establecen reiteradas Resoluciones de la D.G. de los Registros y del Notariado, el exceso de cabida no es más que la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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, es decir, que la superficie que como exceso se pretende registrar es la que debió registrarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. En este sentido, se manifiestan las Resoluciones de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero de 2000 y 2 de marzo de 2001, entre otras. Contra la presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis de Sanmillán y Farnos registrador/a de Registro Propiedad de Villena a día tres de enero del año dos mil trece».

III

El día 12 de febrero de 2013, don J. M. B, en nombre y representación de la mercantil «Roliges, S.L.», interpone recurso contra dicha calificación, en el que alega lo siguiente: «Se recurre la suspensión de la inscripción de los excesos de cabida solicitados de las fincas 1.1 (finca registral 4610 de Sax) y 1.3 (finca registral 4688 de Sax), de la escritura pública autorizada el día 25-09-2001 por el Notario de San Javier, D. Pedro F. Garre Navarro, al número 3457 de su protocolo, presentada en el Registro de la Propiedad de Villena el 19-12-2012, con entrada n.º 6129, asiento 28 del Diario 148. Existiendo dudas sobre la identidad o realidad del exceso de cabida, se acompaña con el presente escrito copia del Proyecto de medición de fincas realizado en agosto de 2007 por el ingeniero técnico en topografía de Elda, D. M. A. N. C., realizado a instancia del anterior titular de las fincas, D. J. M. G., donde se refleja la medición real de las cuatro fincas objeto de la escritura pública precitada (dos de las cuales se deniega la inscripción del exceso de cabida). Es por tanto, la medición real y objetiva realizada por un perito la que acredita la dimensión y exceso de cabida de las dos fincas objeto del presente recurso, sin que desde el 2001 (fecha de formalización de la escritura pública) exista ningún dato objetivo que permita dudar de la posesión pacífica e ininterrumpida de la recurrente de los excesos de cabida manifestados, como pudiera ser la inscripción de esos metros por otros propietarios colindantes, respecto de la total cabida de la finca matriz de procedencia de las dos fincas 1.1 y 1.3 incluidas en la escritura pública. Por tanto, existe una medición objetiva de esos excesos de cabida y una apariencia de buen derecho de la titularidad de esos metros de más existentes en la realidad».

El recurrente aporta, junto con el escrito de interposición del recurso, el proyecto técnico de medición de las fincas referido en sus alegaciones.

IV

El registrador emitió informe el día 26 de febrero de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 253 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 y 355 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero de 2013.

1. Se debaten en este recurso dos cuestiones: La primera, la inscripción de dos excesos de cabida, sobre dos fincas, cuando al registrador se le plantean dudas sobre la identidad de las mismas, dada la magnitud del exceso declarado; y la segunda, la admisibilidad de un documento técnico, que se aporta con el mismo escrito de interposición del recurso.

2. En cuanto a la primera de las cuestiones planteadas, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (*vid.* las citadas en el «Vistos» de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero de 2013) de que: 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, 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

3. En el presente expediente, el registrador funda sus dudas en la magnitud del exceso de cabida, que duplica la superficie de las fincas. Efectivamente, la finca registral número 4.610 consta inscrita en el Registro de la Propiedad con 62 áreas y 58 centiáreas, y se pretende que pase a tener 1 hectárea, 73 áreas y 69 centiáreas, siendo todos sus linderos no fijos; y, respecto de la registral número 4.688 consta en el Registro de la Propiedad con una superficie de 25 áreas y 68 centiáreas y pasa a tener una superficie de 73 áreas y 69 centiáreas, teniendo en parte linderos no fijos.

En realidad, más que de un problema de dudas de identidad de la finca estamos ante un caso de no cumplimiento de los requisitos necesarios para inscribir el exceso de cabida como si de una mera rectificación de superficie se tratara. Esta Dirección General tiene reiteradamente señalado que todo exceso de cabida que exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita debe ser tratada como un supuesto de inmatriculación (cfr. art. 298 del Reglamento Hipotecario). En consecuencia, el hecho de que no se haya aportado título inmatriculador suficiente ni certificación catastral totalmente coincidente con el título, impide practicar la inscripción del exceso de cabida dada su extensión.

4. En cuanto a la segunda cuestión planteada, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, y la doctrina sentada por esta Dirección General, en Resoluciones como las de 4 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009 y 25 de febrero de 2013, no pueden admitirse en el recurso documentos, que el registrador no tuvo a la vista en el momento de la calificación. Dispone aquel precepto que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En cualquier caso, la existencia de un mero proyecto de medición de fincas realizado por técnico tampoco sería suficiente por sí solo para permitir la inscripción del exceso, si no se cumplen los demás requisitos necesarios para la inmatriculación de conformidad con los artículos 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 6 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.