

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10154 *Resolución de 14 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Caspe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Caspe, don Joaquín Linares Escribano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de subsanación de descripción de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura de subsanación otorgada el día 18 de mayo de 2017 ante doña la notaria de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, se rectificó la descripción de la finca registral número 5.137 del Registro de la Propiedad de Caspe, ya que constaba inscrita con una superficie de 1.821 metros cuadrados, puesto que se inscribió una cesión para viales que no se llegó a ejecutar, quedando reducida la cabida original de 3.730 metros cuadrados.

II

Presentada el día 15 de febrero de 2019 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Caspe, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento Presentado: subsanación.
Funcionario Autorizante: Raquel Herrero Cerdán.
Asiento de Presentación: 2318 del Diario 47.
Fecha: 18/05/2017.
Protocolo: 531/2017.
Finca (datos registrales): 5.137 de Caspe.
Interesados: hermanas G. M.
Registro de la Propiedad.
Notificación defecto.

Previo examen y calificación del documento por Vd. presentado, se suspende la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En la escritura presentada los actuales titulares registrales solicitan la rectificación de la superficie inscrita sobre la finca registral 5137 de Caspe. Dicha finca tenía en 1979 una superficie de 3730 metros cuadrados como consecuencia de diversas segregaciones. En la inscripción 4.^a se rectifica la superficie inscrita pasando a ser de 1821 metros cuadrados al estar destinado el resto a viales según consta literalmente en dicha inscripción. Por escritura autorizada el 18 de mayo de 2015 los actuales titulares registrales solicitan la recuperación de esos metros destinados a viales por no haber tenido lugar nunca la cesión.

Conforme al principio de legitimación una vez practicada la inscripción los derechos inscritos pertenecen a su titular en los términos que constan en el asiento registral.

Al constar inscrita con la superficie actual cualquier rectificación deberá hacerse siguiendo los trámites legales habilitados para ello. Al tratarse de una rectificación de superficie superior al diez por ciento de la cabida inscrita debe tramitarse el expediente notarial de rectificación del art 201 de la Ley hipotecaria, así como una certificación del Ayuntamiento de Caspe que acredite que dicha aceptación de cesión de viales no ha tenido lugar, pues de lo contrario podría constar ya inscritos en otra finca pudiéndose producir situaciones de doble inmatriculación.

El principio de especialidad del art 18.9 de la Ley Hipotecaria así como en el art 51 del reglamento hipotecario requiere que las fincas estén completamente identificadas con número, calle, referencia catastral, linderos y cualquier otra circunstancia que impida confundir con otras la fincas que se inscriben.

Esta calificación podrá (...)

Caspe a 6 de Febrero [sic] de 2.019 El Registrador, interino (firma ilegible) Fdo: Don Joaquín Linares Escribano.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. P. R., abogado, en nombre y representación de doña P., doña A., doña M. y doña E. G. M., interpuso recurso el día 12 de abril de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Tal como se indicó en la escritura citada, con fecha 06/11/1978 por parte de los antecesores de las hermanas G. M. se realiza una reducción de metros de la finca registral 5.137 por estar destinados éstos a la urbanización de viales que discurrían por la citada finca, registrando dicha escritura con reducción de superficie de parcela matriz por cesión de viales en el Registro de Caspe con fecha 03/01/1979. En la nota Registral se identifica que existió dicha cesión de los metros correspondientes a los viales.

Segunda. En el Plan General Municipal de Ordenación de Caspe, texto refundido aprobado en 1991, aparecen las parcelas adyacentes a dichos viales como solares. Suelo Urbano Consolidado, y prueba de ello, es que el Ayuntamiento, concede licencias de obras mayores para edificación de viviendas en dicho vial llamado calle (...), durante los años 2007, 2014 y 2015.

Tercera. Con registro de salida del 6/4/2017 se recibe comunicación por parte del Ayuntamiento de Caspe para emplazar a los vecinos a una reunión informativa acerca de la voluntad municipal de desarrollar la unidad de Ejecución n.º 32 (en adelante UE 32). En ésta, se trasladó nuestra disconformidad con la contribución al desarrollo de la UE 32, por haberse producido antaño una cesión de superficie cuyo destino era la constitución de viales, y ahora, no solo no se nos reconocía dicha cesión, sino que se nos pedía que además contribuyésemos económicamente a su urbanización, no habiendo sido capaz el Ayuntamiento de ejecutarla en todos estos años, y no revirtiendo por tanto la cesión a su original propietario (ahora herederos). Además, al estudiar la documentación histórica tanto de Catastro como de Registro, se observa la no coincidencia de los metros cedidos con la superficie ocupada por viales, habiendo un exceso de superficie que no corresponde a viales, de 175m2 dentro de la UE32, y de 89 m2 fuera de la misma.

Cuarta. Ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Caspe, nos dirigimos a la Notario de Caspe, doña Raquel Herrero Cerdán, para trasladar tanto el error de correspondencia de la cesión con la superficie que realmente quedaría afectada por el trazado de viarios, como la no consecución del fin para el cual se restó la superficie de la finca matriz, con el objeto de dotar de unos viarios urbanizados, que sí recogió el Planeamiento urbanístico posterior del año 1991, pero que revertía el Planeamiento urbanístico aprobado en 2015. Después de varias conversaciones y entrega de documentación, se realiza la escritura de Subsanación Protocolo 531/2017.

Quinta. Que en todo momento se actuó de buena fe, realizando consultas con los organismos intervinientes, reconociendo todos ellos el error tanto en el exceso de

metros, como en el procedimiento seguido para validar esta cesión, como en la no consecución del fin al que se destinaban:

1. No se realizó conforme a norma, mediante Acta de Cesión y Aceptando la recepción.
2. Se cedieron más metros de los ocupados por viales.
3. No se cumplió con el objeto de la cesión, al exigir ahora en la UE 32 una aportación económica para urbanizar los viales.»

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de mayo de 2019, ratificándola en cuanto al defecto apuntado, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 40, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de enero, 9 de octubre y 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 21 y 22 de abril, 6 de mayo, 8 y 30 de junio y 3 de octubre de 2016 y 17 de julio y 7 de noviembre de 2017.

1. Se discute en el presente expediente si procede practicar una rectificación en la descripción de una finca registral pasando de tener una cabida inscrita de 1.821 metros cuadrados a 3.730 metros cuadrados, como consecuencia de la manifestación contenida en una escritura de subsanación de que «la citada cesión de 1909 metros cuadrados de superficie destinada a viales no se formalizó nunca, por lo que a fecha de hoy siguen formando parte de la finca registral». Dicha rectificación de la descripción registral como consecuencia de la falta de aportación a viales no queda acreditada de manera alguna en el título calificado.

2. Son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el ámbito objetivo del exceso de cabida como operación registral.

De esta manera ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación a su naturaleza y alcance, y en base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como 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 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 originalmente 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 esa 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». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso –inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y

deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso –o defecto– de cabida declarado.

En el presente expediente no nos encontramos ante una rectificación registral de un dato erróneo, sino ante la constancia registral de una reducción de cabida como consecuencia de una cesión gratuita para viales que posteriormente, manifiesta el recurrente, no se ha llegado a practicar. Se trata, por tanto, como expresamente manifiesta el recurrente, de la constancia registral de la reversión de «la cesión a su original propietario (sus herederos)» que en ningún caso podrá practicarse por cualquiera de los expedientes previstos en nuestra legislación hipotecaria para la constancia registral de los excesos o defectos de cabida.

3. Esta Dirección General ha declarado de forma reiterada y constante que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

Así lo ha entendido el propio recurrente al dirigirse en primera instancia al propio Ayuntamiento de Caspe solicitando una resolución administrativa que titule la reversión de tal cesión y «ante la falta de respuesta del Ayuntamiento de Caspe, nos dirigimos al notario de Caspe» para otorgar el título objeto de calificación.

Por todo ello no cabe sino confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso exigiendo que la oportuna resolución que acredite la reversión de la cesión de la referida superficie y, por tanto, la reinscripción de la misma en favor del titular registral.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 14 de junio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.