

unánimemente la doctrina que, dada la evidente analogía existente entre ambas figuras en lo referente a la facultad dispositiva del fiduciario y del usufructuario, deben aplicarse a aquél los criterios jurisprudenciales sustentados en relación con el segundo. Por idéntica razón, la misma extensión debe hacerse con las decisiones adoptadas respecto de la reserva de la facultad de disponer por parte del donante. Que la jurisprudencia se ha pronunciado desde antiguo en el sentido de no exigir declaración ni prueba alguna de la situación de necesidad del disponente, entendiéndose que es una cuestión atribuida por el testador a la conciencia del heredero usufructuario (Sentencia de 10 de junio de 1903 y 14 de abril de 1904). Que esta misma postura ha sido mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus resoluciones de 22 de febrero de 1933 y 30 de abril de 1999.

#### IV

La Registradora de la Propiedad en su informe alegó lo siguiente: Que la heredera que vende tiene unas limitadas facultades de disposición a título oneroso —las demás le estaban vedadas— y que la facultad de disposición a título oneroso se incluye en la «de que no haya tenido que disponer durante su vida». Que el único desvío entre lo alegado por el Notario y lo defendido por la Registradora, radica tan sólo en que el Notario que recurre entiende que a la heredera fiduciaria no puede exigírsele que acredite la situación de necesidad y que al Registrador no le compete calificar sobre ella. Que el testador pudo reconocer a la heredera fiduciaria de residuo libres facultades de disposición, pero no lo hizo. Que la facultad de disposición debe de interpretarse sólo en los casos de necesidad. Que el recurrente entiende que esta necesidad sólo a la heredera corresponde apreciarla, sin tener en cuenta que nos encontramos en una sustitución sucesiva, de modo que si la fiduciaria dispone de los bienes ya no pasarán a los fideicomisarios y la eventual defensa de esos fideicomisarios (terceros respecto de la escritura de compraventa calificada), es una de las finalidades que al Registro atañen, por ello, la necesidad que compele a la heredera fiduciaria a ejercer la facultad de disposición que le fue atribuida por el testador, es posible que no tenga que ser probada, es posible que no deba ser reconocida por un juez, o que no necesite tener la aprobación de los fideicomisarios, contra lo apuntado en la nota de calificación, pero la disponente ha de alegar la necesidad de disponer en el acto de ejercicio de la facultad que, para ese supuesto, y sólo para él, le fue atribuida por el testador.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 783 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria, las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de julio de 1903 y 14 de abril de 1905, y las Resoluciones de esta Dirección general de 21 de marzo de 1901, 14 de febrero y 19 de diciembre de 1905, 12 de enero de 1917, 22 de febrero de 1933 y 30 de abril de 1999.

1. Una finca aparece inscrita en el Registro a favor de una señora, en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio, y en cuanto a la otra mitad, adquirida por herencia, con la siguiente cláusula: «En caso de fallecer la heredera designada sin haber llegado a serlo, o respecto de aquellos bienes que heredados por la misma no haya tenido que disponer a título oneroso durante su vida, la sustituye... por sus sobrinos...».

Se presenta escritura por la que la titular dicha vende la totalidad de la finca.

La Registradora suspende la inscripción por no poder enajenar libremente la titular los bienes heredados, por poderse disponer únicamente a título oneroso en caso de necesidad, añadiendo que el defecto puede subsanarse, bien por declaración judicial de necesidad de la enajenación, bien por el consentimiento de todos los sustitutos.

El Notario recurre.

2. Realmente la cláusula transcrita no supone limitación alguna a las facultades dispositivas de la titular registral, pero, aunque se tratara de que dicha titular sólo puede disponer en caso de necesidad, como interpretan tanto la Registradora como el Notario, la Jurisprudencia del Tribunal Supremo y la doctrina de este Centro Directivo, al tratar de esta facultad de disposición en caso de necesidad, tanto en el usufructo de disposición, como en la reserva de la facultad de disponer y en el fideicomiso de residuo han declarado (cfr. Sentencias y Resoluciones citadas en el «vístos») que la situación de necesidad a que queda supeditada la facultad de disponer es algo que queda al margen de la calificación del Registrador si dicha reserva no se sujetó a necesidad de justificación, no pudiendo exigirse tal justificación, que queda a la apreciación del heredero, sin otras limitaciones que las del dolo o el abuso, que tendrán que

ser objeto de las acciones correspondientes y que dentro del recurso gubernativo no es posible recoger ni ventilar.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la 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, 11 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Madrid, 42.

**16335** *RESOLUCIÓN de 12 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Cobo Lozano, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Sáez Sanz, a inscribir un aumento de cabida de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Miguel Ángel Cobo Lozano, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Novelda, doña María Teresa Sáez Sanz, a inscribir un aumento de cabida de una finca.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de San Vicente de Raspeig, don Jesús Jiménez Pascual, el 1 de septiembre de 1999, doña Margarita C.M. vendió a don Miguel Ángel C.L. y a su esposa doña Gloria de las Nieves M. J. la finca registral 6.426 de Agost. Dicha finca tenía en el Registro una cabida de 66 áreas 35 centiáreas y 6 decímetros cuadrados, haciéndose constar en la escritura citada que realmente su cabida era de 9.525 metros cuadrados, acompañándose certificación catastral y gráfica.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Novelda, fue calificada con la siguiente nota: «Presentado nuevamente el precedente documento para la inscripción del aumento de cabida suspendido, a que alude la precedente nota de despacho extendida por este Registro con fecha 19 de noviembre de 1999, se ha calificado negativamente de nuevo, y se ha suspendido la inscripción del mismo exceso de cabida, de conformidad con los siguientes: Hechos. Por escritura de compraventa otorgada en San Vicente del Raspeig el 1 de septiembre de 1999, ante su Notario, don Jesús Jiménez Pascual, en la que se transmite por compraventa una finca rústica con una superficie inscrita de 66 áreas, 35 centiáreas y 6 decímetros cuadrados, sobre la que se solicita la inscripción de un aumento de cabida de 28 áreas, 89 centiáreas y 94 decímetros cuadrados, el cual ya fue suspendido con fecha 19 de noviembre de 1999, como se ha dicho anteriormente, ha sido presentada nuevamente para la inscripción del referido aumento de cabida, y de conformidad con el artículo 298, punto 3, párrafo 5.º del Reglamento de la Ley Hipotecaria, surgen dudas acerca de la identidad de la finca por los siguientes motivos: 1.º La importancia del exceso de cabida de 2.889,94 m<sup>2</sup>, en relación con la cabida inscrita de 6.635 m<sup>2</sup>, suponiendo el mismo la inscripción de más de un cuarenta por ciento de la superficie inscrita. 2.º La finca descrita en el precedente documento sobre la que se pretende el exceso de cabida, se forma por el título de segregación inscrita en el año 1970, según escritura de fecha 9 de agosto de 1964 otorgada ante el Notario de Novelda, don Veremundo Bellod Gómez, que es además el título de adquisición de la vendedora en esta escritura que precede, y que se califica. 3.º En dicho título de segregación y adquisición, la finca matriz de donde procede la finca que nos ocupa, se formó por agrupación de otras dos, pasando a tener una superficie de 20.507 m<sup>2</sup> de la que se segregaron dos parcelas, la que nos ocupa de 6.635,06 m<sup>2</sup>, otra de 6.835,66 m<sup>2</sup>, y quedó un resto de 7.036,28 m<sup>2</sup>, que si bien el tan repetido título, su superficie real era de 6.835,66 m<sup>2</sup>, quedando patente la igualdad de las fincas resultantes e incluso la disminución de superficie del resto debido posiblemente a la ajustada medición para la realización de las susodichas

agrupación y segregaciones. Fundamentos de Derecho. Por lo tanto, vistos los antecedentes registrales, y reiterando lo anteriormente expuesto, existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, por lo que suspendo la inscripción del aumento de cabida de veintiocho áreas, ochenta y nueve centiáreas y noventa y cuatro decímetros cuadrados, sobre la finca descrita en el precedente documento, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 298 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes. El recurso se podrá presentar en este Registro, en los Registros y Oficinas Públicas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de veintiséis de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o en cualquier Registro de la Propiedad, en la forma establecida en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria; procediéndose a practicar las notificaciones en la forma prevista en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y quedando el asiento de presentación prorrogado por sesenta días, que se contarán desde la última notificación, de conformidad con el artículo 323 de dicha Ley. Con esta fecha se practica la notificación de defectos al presentante y al Notario autorizante. Novelda, a 28 de enero de 2003. La Registradora. Fdo.: María Teresa Sáez Sanz».

### III

Don Miguel Ángel Cobo Lozano interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que con independencia de la existencia de segregaciones previas sobre la finca en cuestión, la misma está perfectamente definida en el título presentado ante el Registro, no sólo por la coincidencia entre la descripción efectuada en dicho título y la que consta en el Registro, sino incluso por la identidad de linderos expresados en ambos, constando incorporada la certificación del catastro en la que consta la identidad de la finca y el exceso de cabida que se pretende inscribir, sin que sirva ningún argumento de los expuestos por la Registradora para sostener una falta de identidad de la finca cuya mayor cabida se pretende, ya que la plenitud identificativa se deriva de los linderos y la plena correspondencia de la certificación catastral, pues lo que se pretende es acomodar la realidad jurídica a la física, sin que sea incompatible con que los títulos resultantes, tras las segregaciones efectuadas, recogieran una cabida idéntica.

### IV

La Registradora de la Propiedad de Novelda en su informe argumentó lo siguiente: Que examinado el historial de la finca, se observa, que la finca objeto de recurso procede, por segregación, de otra de mayor cabida, la cual, a su vez procede por agrupación de otras dos. Que es imprescindible, para inscribir los excesos de cabida que no existan dudas sobre la identidad de la finca. Que atendiendo a lo establecido en el artículo 298.3, párrafo 5 del Reglamento Hipotecario, el hecho de que la finca, cuyo exceso de cabida se pretende inscribir, proceda por segregación de otra, es un motivo que no contribuye a disipar las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca (Resoluciones de 5 de noviembre de 2002 y 17 de junio de 2002 y artículo 53-ocho de la Ley 13/1996). Que el recurrente rechaza los argumentos que han llevado a la Registradora a tener dudas sobre la identidad de la finca cuya inscripción del exceso de cabida se pretende, cuando lo cierto es que la finalidad del Registro es la seguridad del tráfico jurídico de los bienes, que debe asentarse sobre la concordancia entre Registro y realidad extrarregistral, pero que los medios para evitar dicha discordancia no pueden prescindir de las garantías de unos terceros colindantes que pudieran resultar perjudicados.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley de Medidas Fiscales Administrativas y del Orden Social de 30 de diciembre de 1966 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000 y 5 de noviembre de 2002.

1. Se ventila en el presente recurso la registración de un exceso de cabida de 2.890 m<sup>2</sup>, sobre una finca que según el Registro tiene 6.635 m<sup>2</sup> y que la Registradora suspende por existir dudas sobre la identidad del mismo, habida cuenta que en el supuesto concurren las siguientes circunstancias: a) La finca sobre la que se pretende el exceso procede por segregación de otra que a su vez procede por agrupación de otras dos. Ambas operaciones se realizaron en el mismo título por el cual de la finca agrupada se segregaron dos fincas, una de 6.835 m<sup>2</sup> y otra de 6.635 m<sup>2</sup> y se describió el resto, haciéndose constar que si bien quedaban 7.036

m<sup>2</sup>, su superficie era de 6.835 m<sup>2</sup> realizándose entonces la medición de la finca. b) La certificación de la Gerencia territorial del Catastro de Alicante que se acompaña se limita a declarar la cabida total que se pretende inscribir sin mencionar los linderos, donde consta que la finca en concreto es la parcela 19 del Polígono 4. Y del plano catastral que se adjunta se puede ver que las parcelas 18 y 17 presentan una cabida más o menos similar, no así la 20 del Polígono, de mayor cabida.

2. Si se tiene en cuenta: a) Que 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 (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1988). 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 de exceso de cabida es preciso que no exista dudas sobre la identidad de la finca, y esta duda está justificada en el caso debatido, dadas las particularidades reflejadas en el considerando anterior. d) La desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar, ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 12 de julio de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Novelda.

**16336** RESOLUCIÓN de 14 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Don Jesús Pozo Soler, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número uno de León, D.<sup>a</sup> María-Jesús Prieto López, a expedir una certificación registral.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado Don Jesús Pozo Soler, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número uno de León, D.<sup>a</sup> María-Jesús Prieto López, a expedir una certificación registral.

### Hechos

#### I

Por instancia suscrita por el Letrado Don Jesús Pozo Soler, el día 15 de Enero de 2003, como acreedor hipotecario de Don Francisco José G.-F. D., se solicita al Registro de la Propiedad, número Uno de León, certificación de dominio y cargas de la finca registral 13977, sobre la que recaía hipoteca unilateral, ya cancelada, con expresión de su vigencia y subsistencia. En el mismo escrito acepta la hipoteca unilateral.

#### II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad, número uno de León, fue calificada con la siguiente nota: «Instancia solicitando certificación de 15 de enero de 2003 de D. Jesús Pozo Soler, presentada en el asiento 1923 del Diario 123, de fecha 17 de enero de 2003. Hechos: Uno.-Presentado el documento señalado al principio en la fecha indicada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados títulos contradictorios, procede entrar a la calificación del mismo. Fundamentos de Derecho: Único.-No es posible expedir