

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 m², sobre una finca que según el Registro tiene 6.635 m² 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 m² y otra de 6.635 m² y se describió el resto, haciéndose constar que si bien quedaban 7.036

m², su superficie era de 6.835 m² 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.^a 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.^a 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

certificación acreditativa de los extremos solicitados por hallarse cancelada desde el cinco de julio de dos mil dos la hipoteca unilateral a que se refiere en su instancia, al haberse acreditado por el hipotecante, mediante Providencia de 26 de junio de 2002 de la Sección 13.^a Civil de la Audiencia Provincial e Madrid -Rollo 366/98- de De Bustos Gómez Rico, Navarro Castillo y De Anta Díez, que no fue aceptada por el Tribunal competente la garantía ofrecida, aceptación de la que se hacía depender como condición suspensiva el nacimiento de dicha hipoteca en la propia escritura de constitución de la misma, y que se recogía asimismo en la inscripción de hipoteca unilateral que se constituyó, según rezaba la propia inscripción, al amparo del artículo 1722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en su anterior redacción), «para que sirva de fianza y en garantía de los gastos de todo el procedimiento... para la aceptación en su caso del Tribunal». Habiéndose exigido al hipotecante para proceder a la cancelación solicitada el requerimiento al Tribunal para que manifestase si había sido aceptada la hipoteca, dictó la Providencia a que anteriormente me referí en que se recoge que la hipoteca no fue aceptada por haberse denegado la ejecución provisional de la sentencia. En el supuesto de que desee certificación literal de los asientos cancelados deberá pedirlo expresamente. En virtud de lo cual, he decidido denegar la certificación solicitada por el defecto advertido. Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de un mes contado desde su notificación y por medio de escrito que se presentará en este Registro, recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por el artículo 102 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (B.O.E. n.º 313 de 31 de diciembre de 2001). León, 20 de enero de 2003. El Registrador. Fdo.: María Jesús Prieto López».

III

El Letrado Don Jesús Pozo Soler interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora cancela la hipoteca en base a una condición suspensiva que, según dice, se recogía en la inscripción de la misma, pero que es incierto. Que la Registradora incurre en falsedad al basar la cancelación de la hipoteca en supuestos registrales inexistentes, por lo que su actuación es nula. Que ha quedado incumplida la forma de cancelación de la hipoteca.

IV

La Registradora de la Propiedad en su informe argumentó lo siguiente: Que el recurso se presenta en realidad contra la cancelación de la hipoteca que se constituyó unilateralmente para el supuesto prevenido en el artículo 1722 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción anterior, estableciéndose un orden de prelación de créditos derivados en todo caso del resultado de la casación en el supuesto de admitirse la ejecución provisional. Que la cancelación de la hipoteca unilateral se practicó en virtud de instancia del hipotecante acompañada de testimonio de Providencia de 26 de junio de 2002, de la sección 13 de Civil de la Audiencia Provincial de Madrid, rollo 366/98, en la que requerido el Tribunal para que aceptase la hipoteca u ordenase su cancelación, entendió dicho Tribunal, que no había lugar a la cancelación porque la hipoteca no fue admitida al denegarse la ejecución provisional que pretendía garantizar. Que la actuación de la Registradora fue correcta no siendo necesario esperar los dos meses a que se refiere el artículo 141 de la Ley Hipotecaria cuando el requerido contesta que no admite la hipoteca. Que si el recurrente entendía que la hipoteca se había constituido en su favor para supuestos distintos de los previstos en el artículo 1722 del la Ley de Enjuiciamiento Civil debió aceptar antes la hipoteca.

Fundamentos de Derecho

Vistos: los artículos 1, 40, 66 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25, 26, 27, 28, 29 y 31 de mayo de 1993, 22 de abril de 1999 y 7 de mayo de 2003.

1. Cancelada en su día una hipoteca unilateral, el recurrente solicita se le expida certificación de dominio y cargas de la finca sobre la que recaía la hipoteca, con expresión de su vigencia y subsistencia, a lo que no accede la Registradora por hallarse cancelada, entregándole, previa solicitud, una certificación literal de los asientos, donde así consta. El recurrente recurre la cancelación ya practicada, que a su juicio, se practicó indebidamente.

2. Del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado, a salvo la posibilidad de las partes de acudir a los Tribunales para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos, para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el

asiento solicitado. Por el contrario, cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales (art. 1 de la Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley lo que conduce a su artículo 40 en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Con base a tales pronunciamientos legales, es ya reiterada la doctrina de este Centro Directivo, rechazando la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de un asiento que se estime indebidamente practicado, que es lo que en este caso interesa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 1 de León.

16337 *RESOLUCIÓN de 15 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por D.^a Rosa Ana Alarcón Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 7, D. Antonio Jesús Rivera Molina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado D. Álvaro José Santos Maraver en nombre de D.^a Rosa Ana Alarcón Nájera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Málaga número 7, D. Antonio Jesús Rivera Molina, a inscribir una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

El 4 de septiembre de 2002, ante el Notario D. Martín Antonio Quílez Estremera, se otorgó en Málaga una escritura en la que comparecieron D.^a Rosa Ana Alarcón Nájera y D.^a Ana Rodríguez Bueno, la primera en su propio nombre y derecho y la segunda en representación de D. José R. V. como guardadora y administradora de sus bienes en virtud del nombramiento que como tal recayó en la misma en virtud de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Málaga con fecha 2 de mayo de 2002 en el procedimiento de incapacidad número 62/2000. En dicha escritura, las comparecientes exponían que D. José R. V. otorgó el 19 de septiembre de 2001 un contrato privado de compraventa que tenía por objeto una parcela rústica. Igualmente exponían que, habiendo tenido conocimiento la Sra. Rodríguez de que su representado había sido requerido fehacientemente el 14 de febrero de 2002 para elevar a público el contrato privado de compraventa, otorgaba, junto a la otra compareciente, dicha elevación. A continuación, ambas comparecientes manifestaban que la finca en cuestión se hallaba inscrita en el Registro de la Propiedad con carácter ganancial y que mediante Sentencia de 27 de abril de 2000, confirmada en apelación por la de 22 de mayo de 2001, se acordó liquidar la sociedad de gananciales de D. José R. V. y D.^a Dolores C. A. adjudicando al primero, en pago de su haber, la parcela en cuestión y que la finca se hallaba pendiente de inscribir a favor de D. José con carácter privativo.

II

La anterior escritura, junto con sendas fotocopias de las sentencias por las que se liquidaba la sociedad de gananciales de D. José R. V. y se le adjudicaba la finca en cuestión así como testimonio notarial de la certificación del Registro Civil de Saviñao del acta de nacimiento de D. José R. V., con nota marginal relativa a la Sentencia de la que resultaba D.^a Ana Rodríguez Bueno guardadora y administradora de los bienes de D. José R. V., se presentó en el Registro de la Propiedad el 6 de septiembre