

agosto, por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto).

3. Como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo (vid, por todas la resolución de 19 de noviembre de 1.998), la registración de excesos de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una 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 es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos registrados originariamente. 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 (cfr. Resolución de 3 de noviembre de 1999).

4. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la cuantía del exceso cuya constatación registral se pretende (que excede del treinta y seis por ciento de la cabida inscrita); la existencia de cambio de algunos linderos, alguno de ellos fijo, como es la existencia de una carretera, donde antes figuraba una rambla, unido al hecho de que la misma finca ya había sido objeto hace años de la constatación de otro exceso de cabida (cfr. artículo 298 apartado 5 del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario), hace que el Registrador albergue dudas respecto de la identidad de la finca.

Esa duda no ha de entenderse en el sentido de que ponga en cuestión que la finca adjudicada sea, al menos en parte, la misma que figura inscrita a nombre del otorgante, sino que la total cabida que ahora se justifica fuera la que tenía la finca en su día cuando la adquirió el mismo en virtud del título que motivó la inscripción a su nombre. Se impide así que entre en juego la exigencia del citado artículo 53, Ocho, de la Ley 13/1996 de que de la «descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida».

Esas dudas sobre la identidad de la finca, que como tiene reiterado este Centro Directivo, no pueden dirimirse en sede de recurso, sino en vía jurisdiccional (véanse artículos 298 in fine y 306 del Reglamento Hipotecario), confirman la insuficiencia por sí sola de la certificación catastral acompañada para la inscripción del exceso de cabida, para lo cual deberá acudir a los medios generales contemplados en la ley, como son el expediente de dominio, acta de notoriedad, o inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (artículos 199 y 200 Ley Hipotecaria), sin que sean suficientes otros medios previstos reglamentariamente para meras rectificaciones de superficies.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 29 de abril de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10945** *RESOLUCIÓN de 3 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Javier García-Faral del Corral, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Zamora n.º 1, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Javier García-Faral del Corral, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Zamora número 1, don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, a inscribir una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada por el Notario de Zamora don Antonio Hernández Rodríguez-Calvo el 24 de mayo de 2005, número 1292 de protocolo, se disolvió el condominio sobre varias fincas existente entre varios hermanos.

##### II

Presentada en el Registro la citada escritura, fue objeto de la siguiente calificación: «Se deniega la inscripción en lo que se refiere a la finca 46.098 (31 del Inventario); ya que la misma no pertenece a la causante, pues por nota al margen de la inscripción 1.ª de la finca número 46.098 y según certificación catastral que se acompañó, se rectificó la cabida de la finca, así como sus linderos y se incluyó la referencia catastral, una vez aclarada la descripción, se segregó una porción, que paso a formar la inscrita en dominio con el número 75.590, al folio 44 del Tomo 2.263, Libro 926 que se vendió a la sociedad Inmobiliaria Prieto Lozano, S.L. y el resto, en convenio urbanístico, se cedió al Ayuntamiento de Zamora.. Zamora, a 4 de noviembre de 2005. El Registrador. Fdo. Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol».

##### III

Don Javier García-Faral del Corral, interpuso recurso el 21 de diciembre de 2005, con entrada en el Registro de la Propiedad el día siguiente, frente al fundamento de derecho séptimo de la nota de calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: que la finca registral 46.098 tiene inicialmente 101.700 metros cuadrados. De esa finca se segregan, en virtud de Convenio Urbanístico, 44.200 metros cuadrados, de los que 11.781 metros cuadrados son adjudicados al Ayuntamiento de Zamora. La finca matriz pasa a tener 57.500 metros cuadrados, los cuales siguen siendo propiedad del recurrente Don Javier García-Faral del Corral. Y no puede desaparecer del Registro esta finca por una interpretación equivocada del Convenio de Cesión suscrito con el Ayuntamiento de otra finca de 44.200 metros cuadrados.

##### IV

El 11 de enero de 2006 el Registrador emitió su informe, alegando la extratemporaneidad del recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 40, 322 y 326 y siguientes de la ley Hipotecaria.

1. Se presenta en el Registro escritura de disolución de condominio entre varios hermanos. Entre otros defectos no recurridos y, en cuanto a una de las fincas el Registrador deniega la inscripción pues consta del Registro que, una vez rectificadas su cabida para adecuarla a la descripción catastral, de dicha finca se segregó una porción que se vendió a un tercero, y el resto se cedió al Ayuntamiento. El interesado recurre.

2. El primer problema que debe abordarse es el de si el recurso está interpuesto dentro de plazo, ya que alega el Registrador su extemporaneidad. Sin embargo, y a pesar de dicha alegación, si no resulta de manera fehaciente la fecha en que se notificó al recurrente, ha de entenderse el recurso como interpuesto dentro de plazo.

3. Entrando en el fondo del asunto, alega el recurrente que la finca tenía mayor superficie que la que se hizo constar, por lo que todavía debe quedar un resto de la misma. Pero este es un problema que no puede abordarse en un recurso, pues se trata, en definitiva, de que, según el repetido recurrente, existe un error en el Registro, por lo que, para poder realizarse la inscripción, si no existen para ello otros obstáculos, será necesaria la previa rectificación registral realizada por los procedimientos establecidos en el artículo 40 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

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, 3 de mayo de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**10946** *RESOLUCIÓN de 4 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, frente a la negativa de la Registradora de la propiedad de San Vicente de la Barquera, a inscribir una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Torrelavega don Alberto García Alija, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Vicente de la Barquera doña María Dolores Masedo Lázaro, a inscribir una escritura de aportación a la sociedad de gananciales.