

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1289** *Resolución de 16 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida y la rectificación de linderos respecto de una finca inventariada en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por Doña Águeda Maravillas Girones Corbalán, Don Juan Miguel Girones Corbalán, Don Diego Girones Corbalán, y Doña Encarnación Corbalán Espin, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, Don Pablo de Angulo Rodríguez por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida y la rectificación de linderos respecto de una finca inventariada en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Cehegin, D. Juan Pedro Lamana Pedrero, el día 30 de Noviembre de 2007, con el número 1.615 de su protocolo, al formalizar entre otras la adjudicación de la finca registral 8.793 de Cehegin, se rectifica la descripción de la misma, de modo que se le atribuye una superficie de 8 hectáreas, 78 áreas, 82 centiáreas, lo cual supone un exceso de cabida de 4 hectáreas, 36 áreas, 16 centiáreas sobre la cabida inscrita que es de 4 hectáreas, 42 áreas y 66 centiáreas. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica ajustada a la nueva descripción que se atribuye a la finca. En el Registro, dicha finca consta inscrita con dos trozos: uno de secano en el cual no consta su superficie y el segundo tierra regadío, el cual consta con una superficie de 4 hectáreas, 42 áreas y 66 centiáreas. Dicha escritura fue presentada en el Registro de Caravaca de la Cruz con el asiento de presentación número 1.755 del Libro Diario 150, número de entrada 2.382/2008, junto con escritura de subsanación de la misma, otorgada en Cehegin, el día 20 de Febrero de 2008, ante el Notario Juan Pedro Lamana Pedrero, número 191 de protocolo. Fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz. Previa calificación del documento reseñado, junto con subsanación otorgada en Cehegin, el día 20 de Febrero del 2008, ante el Notario Juan Pedro Lamana Pedrero, número 191 de protocolo, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha practicado, con fecha de hoy, la inscripción 15.^a, de la finca número 8.793 de Cehegin, al folio 171, del libro 508 del citado término municipal, tomo 2.137 del Archivo, en virtud de la cual ha quedado inscrito el dominio de la misma del siguiente modo: el usufructo vitalicio de esta finca, a favor de Encarnación Corbalán Espin, y la nuda propiedad de la misma, a favor de Agueda Maravillas, Juan Miguel y Diego Girones Corbalan, por terceras partes indivisas, a título de herencia. Se suspende la inscripción en cuanto a la actualización de linderos y superficie en base a los hechos y fundamentos de derecho, acordada hoy:

Hechos: Doña María Duran García, ha presentado por vía ordinaria, el día 22/4/2008, el documento autorizado por el Notario de Cehegin, D. Juan Pedro Lamana Pedrero, el día 30/11/2007, con el número 1.615 de su protocolo, que ha causado el asiento de presentación número 1.755 del Libro Diario 150, número de entrada 2.382/2008, junto con escritura de subsanación de la misma, otorgada en Cehegin, el día 20/2/2008, ante el Notario Juan

Pedro Lamana Pedrero, número 191 de protocolo. En dicho título con motivo de la adjudicación de la finca registral 8.793 de Cehegin, se rectifica completamente la descripción de la misma, de modo que se le atribuye una superficie de 8 hectáreas, 78 áreas, 82 centiáreas, lo cual supone un exceso de cabida de 4 hectáreas, 36 áreas, 16 centiáreas sobre la cabida inscrita que es de 4 hectáreas, 42 áreas y 66 centiáreas. Simultáneamente se altera, así como sus linderos. Se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica ajustada a la nueva descripción que se atribuye a la finca. En el Registro, dicha finca consta inscrita con dos trozos: uno de secano en el cual no consta su superficie y el segundo tierra regadío, el cual consta con una superficie de 4 hectáreas, 42 áreas y 66 centiáreas.

Fundamentos de Derecho

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, y el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, la modificación de la cabida con que una finca consta inscrita en el Registro exige acreditar la nueva superficie por alguno de los medios que aquellos recogen, entre los que se hallan el expediente de dominio, el acta notarial de presencia y notoriedad, la certificación catastral descriptiva y gráfica y el informe o certificado de técnico competente, éste último solo para las modificaciones inferiores a la quinta parte de cabida inscrita. Añade el último precepto que «De otra parte, podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita», agregando seguidamente que «En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie ». 2. En el presente supuesto, existen tales dudas sobre la identidad entre la finca previamente inscrita y la que ahora se describe conforme a la certificación catastral incorporada, dudas que se fundan en las siguientes circunstancias: a) la propia magnitud del exceso de cabida declarado, que supone un 98,53% de la superficie con la que figura inscrita la finca (pudiendo advertirse como la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en adelante D.G.R.N., en Resolución 20/4/2005 valoraba un exceso de cabida al referirse a él como «nada menos que un sesenta por ciento respecto de la superficie inscrita», o en la de 29/4/2006 que estima fundada la duda por la cuantía de un exceso que resulta superior al 36% de la cabida inscrita, o la de 16/4/2008 que considera como un «alto porcentaje de exceso de cabida» el que alcanza a casi el 40% respecto de la superficie de la finca inscrita); b) en la simultánea alteración de sus linderos, para ajustarlos a los de la parcela catastral. 3. Todo ello determina que con la documentación hasta ahora aportada no pueda concluirse «con un cierto grado de garantía» –en palabras de la Resolución de la D.G.R.N. de 2 de junio de 1.998– que se trata de un verdadero exceso de cabida y que, por tanto, la rectificación de la superficie no altera la realidad física acotada por la global descripción registral, puesto que en caso contrario se estaría intentando aplicar el folio de la finca registral a una nueva realidad física que englobaría a esta última y una superficie adicional colindante no inscrita, evitando el cauce apropiado para ello, consistente en la inmatriculación de esa superficie colindante y, si así se desea, su posterior agrupación con la finca inscrita. En este sentido se viene pronunciando reiteradamente la D.G.R.N. (Resoluciones de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 5 de noviembre de 2002, ó 25 de mayo de 2005, entre las más recientes). Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo el asiento solicitado por el defecto subsanable en cuanto al exceso de cabida y la simultánea alteración de su descripción. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación. Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán recurrir directamente ante los Juzgados de Primera Instancia de la capital de esta provincia, en el plazo de dos meses contados

desde la notificación de la calificación siendo de aplicación las normas del Juicio verbal previstas en los artículos 437 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Sin perjuicio de ello, con carácter potestativo y previo a la demanda judicial, también podrán interponer el recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación en los términos previstos en el artículo 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. Asimismo puede instarse la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en los artículos 19 bis, y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y al Real Decreto 1.039/2003, en el plazo de quince días a contar desde dicha notificación, sin perjuicio del ejercicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado estime procedente. Sin embargo, en cuanto a las dudas sobre la identidad de la finca, debe utilizarse el procedimiento a que se refieren los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, no siendo cauce adecuado para resolverlas el recurso ante la D.G.R.N., según la misma viene reiterando. Esta finca está afecta, por cinco años, al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. De acuerdo con los artículos 43 a 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, se hace constar que a esta fecha no se ha tenido en cuenta la aportación de la del inmueble, por existir dudas sobre la identificación de la misma derivadas de una diferencia de superficie. De acuerdo con el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de Marzo de 2004, se advierte expresamente a los interesados que, por no concurrir los requisitos establecidos en su artículo 14.a), subsiste la obligación de presentar la declaración de alta del nuevo titular catastral con arreglo al artículo 13.2 del mismo. Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide nota simple informativa acreditativa del estado de cargas de cada una de las fincas a que se refiere el derecho inscrito. Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los tribunales. No podrán inscribirse o anotarse ningún otro documento de igual o anterior fecha que se oponga sea incompatible con el derecho inscrito; para inscribir o anotar cualquier otro con fechas posterior, el documento deberá ser otorgado por el titular registral o en su virtud el procedimiento en que dicho titular haya sido parte. No.... (el siguiente reglón imposible de leer porque esta encima del membrete del Registro)... anterioridad. Salvo mala fe, el titular será mantenido en su adquisición aunque se resuelva anule el derecho de su transmitente por causas que no consten en el mismo Registro. (Artículos 1, 17, 32, 34, 38, y 97 de la Ley Hipotecaria.) De acuerdo con la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre, el titular de los datos, por si o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos: 1.–De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) «Registro de la Propiedad», del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); «Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero» (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); «El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos» (artículo 607 del Código Civil); «Los Registros serán públicos para quién tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos» (artículo 221 de la Ley Hipotecaria). b) «BCIR-FLOTI» (Base de datos Central de Índices Registrales/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática, «... para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado... siempre que exista interés en el peticionario» (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario). 2.–De que los Registros de la

Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: «la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización del inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que conste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia». (Ley 13/1996, de 30 de diciembre y artículo 2.1 Orden de 23 de febrero de 1999). 3.–De lo establecido por el Apartado Sexto de la Instrucción de la D.G.R.N., dependiente del Ministerio de Justicia, de 17-2-1998, en la que se especifica que «Las solicitudes de publicidad formal quedarán archivadas, de forma que siempre se pueda conocer la persona del solicitante, su domicilio y documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un periodo de tres años». 4.–De que la política de privacidad de los Registros de la Propiedad le asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación, cancelación, información de valoraciones y oposición, en los términos establecidos en la legislación vigente, pudiendo utilizar para ello el medio de comunicación que habitualmente utilice con este Registro, y de que el mismo ha adoptado los niveles de seguridad de protección de los Datos Personales legalmente requeridos, y ha instalado todos los medios y medidas técnicas y organizativas a su alcance para evitar la pérdida, mal uso, alteración, acceso no autorizado y robo de los datos, cuyo secreto y confidencialidad garantiza. Caravaca a cinco de Mayo del año dos mil ocho. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Pablo Angulo Rodríguez».

II

Contra la anterior nota de calificación, Doña Agueda Maravillas Girones Corbalán, Don Juan Miguel Girones Corbalán, Don Diego Girones Corbalán, y Doña Encarnación Corbalán Espin, interponen recurso en virtud de escrito de fecha 11 de Junio de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que es cierto que la finca objeto del recurso se compone de dos trozos o parcelas independientes, pero son contiguas y lindan entre sí; con la certificación catastral descriptiva y gráfica, que es la base de la escritura de subsanación, queda acreditada la identidad de la finca en base a que la parcela de regadío, superficie incluida, en el título antiguo y la certificación catastral son básicamente coincidentes; que la superficie que consta en el título corresponde exclusivamente a la parcela de regadío; y que la parcela de regadío linda con la de secano tanto en el título antiguo como en la certificación catastral; que las casas y otros elementos están situadas en la parcela de secano; una vez acreditado que se tiene título inscrito hay que acreditar ante el Registro de la Propiedad, la superficie de la finca de secano, de acuerdo a la normativa hipotecaria y catastral en vigor en ese momento, para que haya concordancia entre la realidad física y la registral; y eso es lo que hace la certificación catastral descriptiva y gráfica, expresando los linderos actuales; que con ello se cumple el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de Noviembre; y que con arreglo al artículo 53 de la citada ley la certificación catastral descriptiva y gráfica es el documento legalmente previsto para actualizar los linderos de la finca y completar el dato de la superficie que le falta al título inscrito, ya que hay identidad entre la finca registral y catastral.

III

El Registrador emitió informe el día 1 de Julio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria, 298.3, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de Diciembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de enero de 1955, 1 de junio de 1998, 2 de junio de 1998, 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999, 2 de

febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 17 de mayo de 2003, 8 de febrero de 2005, 24 de Junio de 2005, 8 de Octubre de 2005, 23 de Marzo de 2006, 1 de Julio de 2006 y 16 de Abril de 2008.

1. Se debate en este recurso nuevamente la posibilidad o no de practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad de un exceso de cabida, en base a una certificación catastral descriptiva y gráfica, en base a la cual se solicita la rectificación de la descripción de la finca respecto de la cual se pretende el exceso, cuando el registrador tiene dudas de la identidad de la finca, dada la magnitud del exceso y en el hecho de que se pretenda la simultánea alteración de sus linderos, para ajustarlos a los de la parcela catastral.

2. Este Centro directivo tiene reiteradamente señalado (véase Resoluciones citadas en los vistos) lo siguiente: 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; 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; y c) que para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario).

3. Estas dudas están justificada en el caso debatido, dada la gran desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar; el hecho –reconocido por el propio recurrente– de que la superficie correspondiente la parte de secano de la finca en cuestión, no constaba en el Registro; todo ello unido a la circunstancia de que se hayan alterado los linderos de la finca para hacerla coincidir con la certificación catastral descriptiva y gráfica (siendo así que lo que ampara el artículo 298.3 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario es lo contrario, esto es, la adecuación de la superficie de la finca registral a la que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica cuando la descripción de la finca registral –sin alterarla coincida plenamente).

4. Debe por tanto 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.

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, 16 de diciembre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.