

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15247 *Resolución de 13 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid nº 1 a inscribir un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don M. A. C. A. y doña L. T. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 1, don José María Martínez Santiago, a inscribir un exceso de cabida.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el notario Valladolid, don Francisco Fernández-Prida Migoya, por la que se vende una finca con una superficie, según el Registro de 117,83 metros cuadrados y según el Catastro de 175 metros cuadrados, solicitándose la inscripción del exceso de cabida.

II

El registrador de la Propiedad de Valladolid número 1, previa solicitud de inscripción parcial, inscribe la venta y suspende la inscripción del exceso de cabida con arreglo a la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, recibido telemáticamente en este Registro el día veintiocho de diciembre del año dos mil diez, y presentado en el Diario el día veintinueve de diciembre año dos mil diez, motivando el asiento de presentación número 741 del Diario 192, habiendo sido presentada la copia en soporte papel, con fecha once de enero de dos mil once, retirada por el presentante y reintegrada con fecha veintisiete de enero de dos mil once; acompañándose una instancia suscrita con fecha de hoy por la presentante del documento, doña M. T. G. O, solicitando la inscripción parcial con la superficie de la finca que figura en el Registro; ha practicado, con fecha de hoy, en virtud de la precedente copia presentada en soporte papel, la inscripción 6.ª de la finca 9145 de Valladolid, en el tomo 2.917, libro 916, folio 61, en virtud de la cual citada finca ha quedado inscrita a favor de don M. A. C. A. y doña L. T. L., por mitad y proindiviso, en pleno dominio, con carácter privativo, por título de compraventa; con la superficie y descripción que figura en el Registro que es la misma que consta en el segundo párrafo del Exponen I del precedente documento; y suspende la inscripción del exceso de cabida de cincuenta y siete metros y diecisiete decímetros cuadrados de solar, así como la descripción que según el Catastro se hace en el precedente documento, por observarse los siguientes defectos: Hechos: En la escritura precedente, don F. M. H., vende a don M. A. C. A. y doña L. T. L., que la adquieren por mitades indivisas, la casa unifamiliar, ubicada... Consta en la escritura que dicha finca, según el Catastro tiene la siguiente descripción: Urbana.–Casa unifamiliar, ubicada... Está constituida por un edificio, que tiene una superficie construida de sesenta metros cuadrados, todos ellos en planta baja, y ocupa, sumada la superficie, antes indicada de la edificación a la del patio, un solar de ciento setenta y cinco metros cuadrados. La planta edificada está compartimentada en diversas estancias. Linda: al frente, dicha calle... Y, del Registro resulta que dicha finca tiene una superficie de solar de ciento diecisiete metros y ochenta y tres decímetros cuadrados, y linda: al frente, dicha calle... Se inserta como documento unido a la escritura, Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica, de fecha 24 de diciembre de 2010, de la que resulta..., catastrada a nombre de F. M. H., tiene una superficie construida de 60 metros

cuadrados y una superficie de suelo de 175 metros cuadrados. Obtenida a través de la Oficina Virtual del Catastro Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca colindante sita en la..., en la que consta que dicha finca está catastrada a nombre de P. U. F., y que tiene una superficie construida de 84 metros cuadrados y una superficie de suelo de 75 metros cuadrados. Del Registro resulta que la finca sita en la calle..., y con una superficie construida de 81,12 metros cuadrados, distribuidos en dos plantas con 40,56 metros cuadrados cada una y ocupa, sumada la planta baja y el patio, un solar de ciento veintinueve metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados; y linda: Frente... A la vista de lo anterior, resulta que respecto a la finca sita en la calle..., de Valladolid, existe una diferencia entre la superficie de solar que consta en el Registro, -129,56 metros cuadrados-, y la superficie de solar que consta en el Catastro, -75 metros cuadrados-, de cincuenta y cuatro metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados; por lo que existen dudas fundadas de que el exceso de cabida que ahora se pretende inscribir sobre la finca transmitida en el precedente documento, es parte de la finca sita en la calle..., finca registral 9227 citada. Fundamentos de Derecho: Visto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Visto el Artículo 20 de la Ley Hipotecaria, «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.»... Y, visto el último párrafo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario: «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. Defectos: Falta de previa inscripción de la superficie objeto del exceso de cabida, a nombre del transmitente; y existir dudas fundadas de que dicha superficie pudiera ser parte de la finca colindante..., dada la diferencia de superficie de solar existente entre el Registro y el Catastro respecto a esta finca, y a la vista de la descripción de ambas fincas. De conformidad (...). Valladolid, a catorce de febrero del año dos mil once. El Registrador, (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos del Registrador) Fdo. Don José M.^a Martínez Santiago».

III

La anterior calificación fue recurrida por don M. A. C. A. y doña L. T. L. mediante escrito de 21 de marzo de 2011, con arreglo a los siguientes motivos: Primero. En virtud de escritura de compraventa de 28 de febrero de 2010 don M. C. A. y doña L. T. L. adquirieron la vivienda indicada a don F. M. H. En ella se hacía constar que «ocupa sumada la superficie antes indicada de la edificación a la del patio un solar de ciento setenta y cinco metros cuadrados». También se pedía expresamente al registrador «la inscripción del exceso de cabida resultante, al amparo de lo dispuesto en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento». ... Si bien es cierto que en el Registro de la Propiedad figura inscrita con una superficie de solar de 117,83 metros cuadrados, la Oficina Catastral ha ido rectificando sus mediciones hasta adecuarlas a la realidad. Así en certificación descriptiva y gráfica de 22 de diciembre de 2010 figuraba una superficie catastral de 131 metros cuadrados. Tras comparecencia efectuada el 17 de diciembre de 2010 por los propietarios de la finca que nos ocupa..., entonces don F. M. H., y de la colindante... don F. P. y doña A. G., venían a regularizar la situación real existente, según la cual la primera ocupaba la citada superficie de 175 metros cuadrados y la segunda la de 75 metros cuadrados y no la de 124 metros cuadrados señalada en el Registro de la

Propiedad. Según informe pericial, la superficie medida de la finca... es en realidad de 174,95 metros cuadrados con forma rectangular y con 2 edificaciones, la vivienda o edificio principal y al fondo tres trasteros que ocupan una superficie construida de 43,05 metros cuadrados. Esta segunda edificación está asentada en el suelo ahora no inscrito y a ella no solo se accede exclusivamente desde el patio... sino que son edificaciones consolidadas y que los comparecientes ante el Catastro han considerado siempre integrantes de dicha finca... Por esa razón la Dirección General del Catastro procede a modificar la descripción de dicha finca asignándole una superficie rectangular y no en ángulo como tenía antes, y de una medida de 175 metros cuadrados para incluir en ella lo que la propiedad viene disfrutando desde la construcción de los inmuebles, hace más de 50 años. Segundo. El artículo 3.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario presume ciertos, salvo prueba en contrario, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario. Aunque sobre esta presunción prevalecen los pronunciamientos del Registro de la Propiedad, también es función de éste adecuar sus inscripciones a la realidad. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de estos excesos de cabida aunque existan inscripciones contradictorias si éstas tienen más de 30 años de antigüedad (se construyeron en 1954) y el titular de las mismas no formula oposición. Según se acredita el titular de la finca que podría resultar afectado no solo no formula oposición sino que reconoce el exceso de superficie de su finca y acepta que ésta mide 75 metros cuadrados y no los 124 metros cuadrados recogidos en el Registro. En todo caso, y de entenderse que no fue ésta la intención del constructor, debería entenderse adquirido por prescripción en aplicación de los artículos 609, 1950 y 1957 del Código Civil».

IV

El registrador mantuvo su calificación, remitiendo el expediente a este Centro Directivo con el preceptivo informe, con fecha 13 de abril de 2011.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 298 de su Reglamento; 53.8 y 10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2 y 41.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de mayo de 2002, 30 de mayo y 12 de julio de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005, 23 de enero y 17 de octubre de 2006, 21 de septiembre de 2007, 19 de febrero y 16 de diciembre de 2008 y 2 de febrero de 2010.

1. En el presente caso se pretende la inscripción de un exceso de cabida mediante la oportuna certificación catastral descriptiva y gráfica de una finca urbana que según el Registro tiene 117,83 metros cuadrados y según el Catastro tiene 175 metros cuadrados. El registrador suspende la inscripción por cuanto la superficie catastral de una de las fincas colindantes con la finca sobre la que se pretende inscribir el exceso de cabida es inferior a la que respecto de esa misma finca figura en el Registro en una proporción similar al exceso de cabida declarado, por lo que entiende que existen dudas fundadas acerca de que el exceso de cabida cuya inscripción se suspende sea en realidad parte de la superficie de la citada finca colindante.

2. Como cuestión preliminar y conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden, por tanto, tenerse en cuenta para resolver el recurso, documentos no presentados para su calificación (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero y 29 de diciembre de 2005 y 23 de enero de 2006).

3. Por lo que se refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse de los siguientes criterios resultantes de reiterada doctrina de esta Dirección General (vid. las Resoluciones citadas en el «Vistos»): a) 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) 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).

4. La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, introdujo relevantes modificaciones en el régimen de inscripción de los excesos de cabida, fijando la regla de que la rectificación de la cabida de una finca registral podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca siempre que entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro pueda deducirse la identidad de la finca, y en caso contrario, existiendo dudas sobre la identidad de la finca, el registrador deberá suspender la inscripción (cfr. artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre). La reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, tuvo, entre otras finalidades, la de adaptar el Reglamento a las modificaciones introducidas por la Ley 13/1996 en materia de excesos de cabida, estableciendo que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente. Se atribuye, pues, al registrador un control de la correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con la mayor cabida, ya que no ha de tener dudas fundadas acerca de tal identidad (cfr. artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario).

Ahora bien, ese juicio de identidad por parte del registrador, como ha indicado esta Dirección General, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El propio Reglamento Hipotecario ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso sobre la propia finca o haberse expresado anteriormente con exactitud la superficie de ésta al formarla por segregación, división o agrupación. Por ello, tal motivación puede ser sometida, en su caso, a revisión por este Centro Directivo, pero ni el juicio ni la motivación pueden ser suplidos por él.

5. Dadas las circunstancias concurrentes en este caso, como son: la amplia proporción del exceso cuya constatación registral se pretende en relación con la cabida inscrita (que excede del cuarenta y ocho por ciento de la misma) y la simultánea discordancia entre la superficie registral y catastral de una de las fincas colindantes, según se confirma por el resultado de la consulta telemática de la Oficina Virtual de Catastro, de donde se deduce que la mayor superficie cuya inscripción se pretende inscribir puede pertenecer a la finca 9227, según se infiere igualmente del escrito del recurso al aludir al posible perjuicio de dicho colindante y de su no oposición a la inscripción del exceso de cabida; resultan totalmente justificadas las dudas que alberga el registrador (cfr. apartado 5 del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario), de donde se colige la necesaria suspensión del título calificado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación recurrida en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 13 de julio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.