

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12715** *Resolución de 4 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pola de Laviana, por la denegación de una rectificación registral por impugnación de un exceso de cabida anteriormente inscrito.*

En el recurso interpuesto por don R. A. B. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pola de Laviana, doña Margarita María de Carlos Muñoz, por la denegación de una rectificación registral, por impugnación de un exceso de cabida anteriormente inscrito.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia de fecha de 18 de mayo de 2012, don R. A. B. G. presentó escrito en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana por el que impugnaba el exceso de cabida de la registral número 24.079 del Libro 659, en Langreo, titularidad de doña E. R. R.; en la instancia, relata las actuaciones que dieron lugar a la primera inscripción en su día –año 1978– de la finca en cuestión, así como algunas circunstancias de esa inscripción que, a juicio del presentante de la instancia, dejó «indubitadamente definida» la finca objeto del expediente; también relata las circunstancias del posterior expediente que se realizó para hacer constar un exceso de cabida sobre la referida finca, relativos a la calificación de la registradora en la inscripción de ese expediente de exceso de cabida y otros, que dieron lugar a la inscripción que hoy nos ocupa, que data de fecha 4 de marzo de 2011. Los argumentos que menciona son: la mayor y equivocada –a su juicio- superficie según el Catastro, así como la también equivocada –a su juicio- superficie registral; además, argumenta en su instancia, que «no puede admitirse instancia de «mayor cabida», pues esa supuesta «mayor cabida» quedó agotada con el Expediente de Inmatriculación instado...»; manifiesta además, que «desconoce este Compareciente, si, en el Trámite para la Inscripción 7.<sup>a</sup> (de mayor cabida), en la Registral de la Sr. R., se publicaron Edictos, Citaciones o cualesquiera otros tipos de Noticia para que los terceros interesados tuvieran conocimiento de su Tramite»; en definitiva argumenta que «es muy dudoso que habiendo inscrito con anterioridad una cabida de finca, (...), no cabe la inscripción posterior de «otro exceso»»; como consecuencia de esa impugnación, solicita en la referida instancia, la cancelación de la inscripción del exceso de cabida o bien, la rectificación «a menor superficie, la Misma».

##### II

La referida instancia se presentó en el Registro de la Propiedad de Pola de Laviana el día 22 de mayo de 2012 y fue objeto de calificación negativa, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Pola de Laviana y su partido Examinado y calificado el precedente documento, que fue presentado en este Registro de la Propiedad con fecha 22 de Mayo de 2.012, asiento número 1163 del Diario 126, número de entrada 2036, el Registrador que suscribe, ha resuelto denegar la práctica de las operaciones solicitadas en base a los siguientes: Hechos 1.º–Se presenta un escrito suscrito por quien dice ser R. A. B. G., cuya firma no está legitimada, por el que se solicita la cancelación o rectificación de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca registral 24.079 del Ayuntamiento de Langreo, en cuanto al exceso de cabida inscrito, suspendiendo la

inscripción de dicho exceso. Dicha finca se halla inscrita en pleno dominio a favor de doña E. R. R., habiéndose practicado la inscripción del exceso de cabida al amparo del artículo 298,3 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, en base a certificación catastral descriptiva y gráfica. Fundamentos de Derecho I.—Por un lado, el artículo 3 de la Ley Hipotecaria impone, para la inscripción en el Registro de la Propiedad, la necesidad de que los títulos inscribibles estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o administrativo, admitiéndose únicamente el documento privado, si bien con firma legitimada o ratificado ante el registrador, en ciertos supuestos excepcionales (inscripciones a favor de heredero único, distribución de crédito hipotecario, cancelaciones por caducidad, cumplimiento de condiciones). En consecuencia, el documento presentado, desde el punto de vista formal, nunca nada sería hábil para la práctica de ningún asiento registral. II.—Pero además, el objeto del escrito es obtener una rectificación registral que requeriría del consentimiento del titular registral o resolución judicial firme. Así el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo tercero, dispone que los asientos del Registro «están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos hasta que no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley»; y, de conformidad con lo establecido por la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria, la rectificación del Registro derivada de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, precisará consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial dictada en procedimiento dirigido contra éste. Se advierte de que, dado que, como dispone el párrafo último del citado artículo 40 de la Ley Hipotecaria, la rectificación no perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento, sería conveniente que, interpuesta la demanda correspondiente, se solicite del Juez que entienda del procedimiento que ordene la práctica de la anotación preventiva de la demanda, a que se refiere el artículo 42, 1.º de la Ley Hipotecaria, a fin de que la resolución que recaiga en su día pueda afectar a posteriores titulares registrales. Contra esta calificación (...) Pola de Laviana, a 5 de Junio de 2012. La Registradora (firma ilegible). Fdo: Margarita-María de Carlos Muñoz».

## III

El día 21 de junio de 2012, don R. A. B. G., interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1.º Que la inscripción que se realizó en su día no cumplió los requisitos del artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, porque existe duda fundada sobre la cabida anterior de la finca, cuestión en la que la registradora no «entra ni contesta»; 2.º Que al no haberse producido contestación por la registradora sobre el fondo del asunto, el recurrente vuelve a reproducir en el recurso el escrito de pretensión de la cancelación de la inscripción: que la primera inscripción lo fue de compra y que en ésta no se aportó referencia catastral; que los transmitentes de esa compra, habían adquirido la finca por herencia previa a un expediente de dominio; y, que antes a aquélla, se había adquirido en virtud de un expediente posesorio. Como consecuencia, se «devino» la inscripción del exceso de cabida que se impugna por parte de quien era titular registral y no catastral; 3.º Que el expediente de exceso de cabida y su trámite no reúnen los requisitos legales para que den origen a la inscripción practicada, ya que han de citarse la descripción y superficie real de la finca, sin que se pueda citar «que la finca tiene una superficie «aproximadamente» de... Se dice la superficie real. (Art. 51. regla 4.ª del RH)» (sic); 4.º Que como consecuencia, el transmitente, en su día, ya había «dicho toda la superficie de la finca», por lo que su adquirente no pudo acreditar que aquel transmitente tenía mayor cabida; 5.º Que las certificaciones catastrales no «dejan de ser cuestión distinta al objeto de debate» (sic) porque el recurrente también ostenta una superficie catastrada inferior a la registrada. Además existen otros errores del Catastro que no han de condicionar la impugnación que se realiza, en virtud de lo que dispone 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; 6.º Que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario se refiere a las condiciones y exigencias precautorias que debe tener el registrador para inscribir los excesos de cabida que se soliciten, lo que a juicio del

recurrente no tuvo la registradora de la Propiedad al practicar la inscripción –en su día– del exceso de cabida. En consecuencia, toda la superficie de la finca quedó indubitadamente definida en el expediente de Dominio, por lo que no cabe ahora hacer constar exceso alguno; 7.º Desconoce el recurrente si en el trámite para la inscripción de mayor cabida, se publicaron edictos, citaciones o cualesquier otro tipo de noticias para que los terceros interesados tuvieran conocimiento del trámite; 8.º Salvo que se haya cumplido la exigencia legal para la inscripción de la mayor cabida, en virtud de lo que disponen los artículos 79.4 y 80 de la Ley Hipotecaria, se ha de cancelar o al menos reducir la inscripción de la compra por faltar los requisitos mencionados, o al menos, rectificarse la inscripción por las razones apuntadas. Y en todo caso, suspender la citada inscripción con las prescripciones que correspondan; y, 9.º Sería muy dudoso que habiéndose inscrito con anterioridad una cabida de finca, se pueda practicar la inscripción posterior de otro exceso.

El día 26 de junio de 2012, la registradora emitió oficio para la subsanación de los defectos que presentaba el recurso, relativos a la falta del título objeto de calificación, en original o por testimonio y copia de la calificación efectuada –conforme el artículo 327 de la Ley Hipotecaria–; todos los documentos exigidos para la subsanación del recurso fueron cumplimentados y presentados en el Registro el día 3 de julio de 2012.

#### IV

Mediante escrito con fecha de 6 de julio de 2012, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente, y con fecha 13 de julio, elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y 274, 298 y 327 del Reglamento Hipotecario.

1. Los claros términos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria no dejan lugar a dudas y ha de confirmarse la nota de calificación. Porque los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales, lo que significa una exposición del principio hipotecario de legitimación registral o de presunción de exactitud; esto supone, que los asientos producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley, lo que se exalta en los artículos 38 y 39 de la Ley Hipotecaria.

2. Así pues, en este caso, el único procedimiento para la rectificación del asiento, es el mencionado por la registradora en la nota de calificación, esto es el establecido por la letra d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Por lo tanto, la rectificación derivada de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, precisará el consentimiento del titular o en su defecto resolución judicial dictada en el procedimiento correspondiente.

3. Además, el documento presentado no es documento hábil, desde el punto de vista formal, para la práctica de ningún asiento registral. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que los títulos inscribibles estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento público auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que determinen los reglamentos. Este documento no se encuentra entre los casos que por determinación de la Ley, excepcionalmente acceden al Registro en documento privado si bien con firma legitimada por notario.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar, en todos sus extremos, 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, 4 de septiembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.