

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3016 *Resolución de 25 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende un acta de notoriedad para la declaración de la mayor cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Germán María León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Eivissa n.º 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende un acta de notoriedad para la declaración de la mayor cabida de una finca.

Hechos

I

Mediante acta de notoriedad autorizada por el recurrente, don Germán María León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, los esposos don A.B.C. y doña C.P.R., posteriormente continuadas, por el fallecimiento del primero, por sus hijas y herederas, procedieron a instar la declaración de mayor cabida de una finca de su propiedad, a fin de lograr la inscripción de ésta en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada copia autorizada de dicho acta en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4. Documento: Escritura de acta de notoriedad para la declaración de mayor cabida otorgada por C.P.R., M.B.P., R.B.P. ante el Notario de Sant Antoni De Portmany, don Germán María León Pina 20/04/2012 n.º 260/2012 de protocolo, que ha motivado el asiento número 964 del Diario 94. Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.º) porque no se acredita la notificación de la tramitación del acta a don M.D.R., propietario colindante por el Sur de la primera parcela de la finca registra! 17.629 y a don A.D.P., propietario colindante por el Norte de la segunda suerte de la finca registral 17.629 como exigen los arts. 200, 201, 203 LH y RDGRN 11-3-2008; 2.º) porque la finca registral 17.629 es una parcela segregada, de forma que, se presume que, en su día debió ser correctamente medida, de modo que, se deniega la inscripción siendo el defecto insubsanable por surgir dudas en la identidad de la finca al considerarse que la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad de tal finca es la exacta, art. 53 L. 13/1996, de 30 de diciembre y art. 298 R.H. Contra esta calificación (...). Eivissa, a quince de noviembre del año dos mil doce. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del Registrador)».

III

La anterior nota de calificación es recurrida, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el notario autorizante, en base a la siguiente argumentación:

«...I. En la primera nota de calificación el Registrador no alega dudas en la identidad de la finca, por lo que al presentarse nuevamente el título a inscripción, no puede denegar la inscripción en base a una causa que pudo incluir en su primera nota de calificación y no lo hizo, ya que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria no es admisible someter un título inscribible a sucesivas calificaciones parciales, y de acuerdo también con el reiterado criterio del Centro Directivo, así en Resoluciones de 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 21 de mayo de 2008, 13 de marzo de 2009 y 6 de mayo de 2010, entre otras. II. Si bien la finca que es objeto de ampliación de cabida, procede de una segregación, ésta es antigua (escritura de segregaciones y donación ínter vivos, otorgada ante el que fue Notario de Sant Antoni de Portmany, don Jorge Luis García Llorente, de fecha 27 de octubre de 1995, con el número 1.490 de orden, rectificada por otra posterior, otorgada ante el mismo citado Notario que fue de dicha Villa, el Sr. García Llorente, de fecha 29 de abril de 1996, con el número 622 de orden), incorporándose al acta medios de prueba que permiten disipar al Registrador la tenencia de dudas sobre la identidad de la finca, pues la descripción, superficie y linderos de la misma están amparados por datos catastrales y en el acta complementaria prestan su consentimiento y conformidad los propietarios de las fincas colindantes. El que la duda del Sr. Registrador su fundamento únicamente en que la finca procede de una segregación, y por lo tanto se presuma perfecta, no deja de ser una justificación en base a una presunción iuris tantum y no iuris et de iure que por ende puede ser destruida por los medios de prueba en contrario que sean admisibles en Derecho, tal y como ocurre en el procedimiento que se sigue...».

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, elevando el expediente a este Centro Directivo, el 5 de diciembre de 2012, que incluye copia autentica del acta autorizada y de las complementarias autorizadas por el mismo notario así como certificación relativa a las fincas registrales concernidas.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de noviembre; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de este centro Directivo de 1 y 2 de junio y 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, 27 de enero de 2004, 3 de enero y 16 de mayo de 2005, 29 de abril de 2006, 12 de mayo de 2008, 2 de febrero y 11 de diciembre de 2010, 2 de junio y 1 de septiembre de 2011 y 5 de marzo de 2012 entre otras.

1. Debe decidirse en el presente recurso si puede ser objeto de inscripción un acta de notoriedad para la declaración de mayor cabida, acompañada de determinados documentos complementarios, mediante los que se pretende la inscripción de determinada extensión de una finca. El registrador deniega la inscripción al no resultarle acreditada la identidad de la finca sobre la que se actúa, por proceder de segregación y no coincidir sus linderos ni extensión, por ello ha de analizarse si están justificadas las dudas sobre la identidad de la finca.

2. Es doctrina consolidada de este Centro Directivo, como resulta de los pronunciamientos citados en los «Vistos», que el acceso al Registro de la mayor cabida de una finca sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato descriptivo de finca inmatriculada, de modo que resulte indubitado que con dicha rectificación la superficie nueva es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados sin otra alteración. Fuera de ese supuesto la pretensión de añadir superficie a la finca registral supone la adición de superficie de una colindante 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. Esta limitación justifica que conforme al inciso último del artículo 298 del Reglamento

Hipotecario, para la registraci3n del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, las cuales deben estar justificadas en cuanto basadas en criterios objetivos y razonados.

3. En el presente expediente, el registrador funda sus dudas en dos elementos: la falta de notificaci3n a ciertos colindantes, defecto posteriormente subsanado y el hecho de que la finca es una parcela segregada, por lo que de conformidad con el art3culo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se presume una correcta medici3n.

En este caso la segregaci3n de la que resultan las descripciones se remonta al a1o 1995 –segregaci3n y donaci3n 3nter vivos–, si bien lo cierto es que la superficie se multiplica pr3cticamente, casi, por cinco con el exceso de superficie declarado, pues la cabida inscrita es cuatro mil quinientos metros y cinco dec3metros cuadrados, repartidos en dos suertes, mientras que la cabida total rectificada alcanza diecinueve mil ciento dos metros cuadrados.

Por su parte, la descripci3n de la parcela catastral a que refiere el acta coincide con la descripci3n registral de la finca si bien el titular de una de ellas, se encuentra en investigaci3n conforme al art3culo 47 de la Ley 33/2003. Respecto de las notificaciones a los colindantes han sido notificados todos los titulares de fincas colindantes, en documentos complementarios al acta.

4. Habida cuenta estos elementos de hecho expresados, no es exactamente cierto, como dice el recurrente que el 3nico elemento del que pudiera existir duda sobre la identidad de la finca sea su formaci3n por segregaci3n.

Del acta resulta adem3s de este hecho, una discrepancia muy notable en la cabida en cuanto, como se ha indicado, es casi cinco veces superior a la existente y la imposibilidad de acreditar la titularidad catastral de una de sus porciones, por no conocerse quien es su titular por los datos que resultan del catastro. Por todo ello han de considerarse fundadas y basadas en hechos objetivos, las dudas del registrador sobre la identidad de la finca.

Esta Direcci3n General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificaci3n del registrador en los t3rminos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta resoluci3n 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 notificaci3n, siendo de aplicaci3n las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los art3culos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de febrero de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaqu3n Jos3 Rodriguez Hern3ndez.