

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10344 *Resolución de 28 de agosto 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 Monóvar, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca.*

En el recurso interpuesto por doña P.P.V., letrada, en representación de don W.H. y doña C.A.A.M.V.H. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Monóvar, don José Miguel Laorden Arnao, por la que se suspende la inscripción de un exceso de superficie y con ello la actualización de linderos de finca.

Hechos

I

Ante el Notario de Monóvar, don José María Navarrete Vallejo, se autorizó el 4 de abril de 2013, escritura de compraventa, número 291 de su protocolo, en la que don A.L.G. en nombre y representación de la sociedad «Alpinos de Pinoso, S.Coop. V. Ltda.» vende a don W. H. y doña C.A.A.M.V.H., representados por doña P. P. V., una tierra de secano..., con una superficie de terreno de una hectárea, cuarenta y siete áreas, setenta centiáreas. Linda: Norte, tierra de J.S.O., Sur, camino de servidumbre, Este, tierras de L.P.P. y Oeste, J.S.O., es la finca registral 29192. En dicha escritura se hace constar que al objeto de adaptar la realidad registral a la física y según consta en la certificación catastral incorporada en la escritura, la finca se describe como rústica..., tiene una superficie de terreno de dieciséis mil doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados. Linda, Norte, Polígono 2 parcela 111 de F. R. R., Sur, Polígono 2 parcela 9007, camino de servidumbre de Ayuntamiento de Pinoso y Polígono 2 parcela 109 de F. M. J., Este, Polígono 2 parcela 111 de F. R. R. y Oeste, polígono 2 parcela 9007, camino de servidumbre de Ayuntamiento de Pinoso.

II

Dicha escritura fue presentada en el registro de Monóvar telemáticamente el mismo día de su otorgamiento, causando el asiento 133 del diario 145, posteriormente con fecha 3 de mayo se aportó en soporte papel, fue objeto de inscripción parcial con fecha 10 de mayo, recayendo la siguiente nota de calificación: «En aplicación de los art. 18, 19 y 19-bis, así como los art. 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral que impiden el acceso parcial a los libros del Registro, por los hechos y fundamentos de Derecho siguientes: No se inscribe el exceso de superficie solicitado y con ello la actualización de linderos, toda vez que si bien se justifica catastralmente, la finca procede por segregación de otra, donde fue acotada su superficie, teniendo en cuenta además que la segregación fue autorizada por el Ayuntamiento de Pinoso en certificación expedida el 24 de Agosto de 1998 y que consta en su inscripción primera. Art. 298-3 del Reglamento Hipotecario, artículo 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre, Real Decreto 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (B.O.E. de 4-03-04) y art. 18 «Procedimientos de Subsanación de Discrepancias y Rectificación (P.S.D.) modificado por la Ley 2/2.011 de 4 de Marzo de Economía Sostenible (L.E.S.) (B.O.E. 5-03-2.011). Por todo ello, acuerdo, inscribir el documento con exclusión de lo expresado anteriormente para lo cual ha prestado su conformidad, sirviendo la presente de notificación. Contra esta (...). Monovar a 10 de mayo de 2.013. El registrador (firma

ilegible y sello del Registro) José-Miguel Laorden Arnao». Dicha calificación fue notificada al presentante el día 15 de mayo de 2013.

III

Contra la anterior nota de calificación doña P. P. V., en representación de don W.H. y Doña C.A.A.M.V.H., interpuso recurso mediante escrito de fecha 6 de junio de 2013 que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Monóver con fecha 12 de junio, en el que alega resumidamente lo siguiente: Que la finca y su exceso de superficie se encuentran justificados catastralmente cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario que reproduce parcialmente; Que el citado artículo tratándose de diferencias inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, como es el caso, no exige otro requisito que la debida identificación; Que continua diciendo el repetido artículo que podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de al cabida inscrita... en los términos previstos en el art. 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996..., así pues estando la finca debidamente identificada, dentro del 20% de la cabida inscrita y no existiendo dudas sobre su identidad se cumplen todos los requisitos exigidos para su inscripción; y, Que termina diciendo que «Por otra parte es de ver que los linderos actuales, son linderos fijos, pertenecientes a particulares, por lo que el hecho de que la finca no se inscriba por proceder de segregación de otra, no debería ser obstáculo para finalmente inscribir el exceso que se solicita junto con la actualización de los linderos».

IV

El registrador emitió su informe con fecha 24 de junio de 2013, reiterándose en su calificación manifestando únicamente que la recurrente confunde que es un lindero fijo, y haciendo constar que no se han recibido alegaciones por el notario autorizante. Formó expediente elevándolo a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199, de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 17 de mayo de 2003, 13 de octubre de 2008, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 21 de noviembre de 2012 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013.

1. Es objeto de este expediente la inscripción de un exceso de cabida basado en certificación catastral descriptiva y gráfica, en una finca que procede de segregación de otra, segregación donde fue acotada su superficie y que se autorizo con la oportuna licencia municipal.

2. La recurrente en su escrito alude a los distintos párrafos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario pero hace una transcripción errónea de los mismos; dicho artículo distingue entre los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, que se podrán inscribir con el certificado o informe de técnico competente, en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, y, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita que podrán hacerse constar en el Registro como rectificación de superficie. En este caso el exceso es inferior a la quinta parte de la cabida inscrita, es decir inferior al 20% de dicha superficie, pero superior a la vigésima parte de la cabida inscrita, es decir al 5% de dicha superficie.

Confunde además, como bien dice el registrador, el concepto de lindero fijo, que es aquel cuya permanencia es indefinida y de tal naturaleza que, en principio no se puede

modificar (calles, veredas, ríos, montes etc.) y sirve para identificar la finca independientemente de quien sea su titular. El hecho de que los linderos aparezcan asignados a titulares, no implica, más bien al contrario, que no puedan modificarse ya que una mera transmisión vincularía las fincas a una persona diferente. En este caso salvo el camino de servidumbre, lindero fijo, todos los demás los constituyen fincas que son susceptibles de modificación tanto en su configuración como en su titularidad.

3. En cuanto al fondo del recurso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en los «Vistos» de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Al tratarse de una finca formada por segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe producirse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «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», pero además la duda debe estar fundamentada en un criterio objetivo y razonado, y en este caso el registrador, si bien declara identificada catastralmente la finca y ello pese a las modificaciones entre los linderos registrales y catastrales que se reflejan en el título, amen de la diferencia de cultivo, (en Catastro almendro regadío, en Registro seco), y el paraje de situación (en Registro..., en Catastro...), fundamenta su duda en el hecho de que la autorización para segregar se concedió para una superficie concreta que fue la recogida en el título que motivo la inscripción primera de la finca, por lo que es razonable suponer que el exceso de cabida corresponde a una porción de terreno que no es la inicialmente inscrita y para cuyo acceso al Registro será necesaria su previa inmatriculación y posterior agrupación a la finca ya registrada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 28 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.