

drados. Por el acta ahora presentada se pretende la inmatriculación del exceso de cabida señalado. Fundamentos de derecho: Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la inscripción de un exceso de cabida «stricto sensu», ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca. Fuera de esta hipótesis, cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física de la finca, que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, para conseguir lo cual el cauce apropiado sería la inmatriculación de dicha superficie adicional y su agrupación con la finca preexistente. En el presente supuesto se pretende la inmatriculación de más de nueve mil metros partiendo de dos fincas inscritas con anterioridad a 1.898 y que hasta la agrupación no habían sufrido alteración alguna en su cabida. El artículo 298-3 del Reglamento Hipotecario exige entre otros requisitos al tratarse de la inmatriculación de una finca o parte de ella, la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, identificación que en el presente supuesto solo se realiza en cuanto una superficie pero sin determinar las demás circunstancias exigidas por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, lo que impide realizar una búsqueda para determinar si ya consta inscrito el exceso. Visto o expuesto y de conformidad con el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en su apartado 3.º, suspendo la inmatriculación del exceso de cabida solicitado. Contra la calificación puede recurrir en el plazo de un mes desde la notificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la forma señalada en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19. bis de la Ley Hipotecaria. Conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles, contados desde la fecha de la última notificación de la calificación. Fuenlabrada, 1 de octubre de 2004. El Registrador. Fdo. Valentín Barriga Rincón.

### III

El Notario don José Ordóñez Cuadros interpuso recurso gubernativo frente a la calificación registral, con apoyo en los siguientes argumentos: Que conforme al artículo 298 Reglamento Hipotecario se distingue nítidamente entre la inscripción y la inmatriculación de los excesos de cabida. En caso de inmatriculación se aplica el folio de una finca inscrita a una nueva realidad que englobaría la finca originaria y la nueva superficie; y en el de inscripción solo puede tratarse de la rectificación de un dato registral erróneo. Pretender la inmatriculación de la superficie adicional, y su posterior agrupación con la finca preexistente, supone la negación del concepto de inmatriculación de exceso de cabida. Además el exceso de cabida no debe describirse conforme al art. 51 Reglamento Hipotecario por ir esta exigencia mas allá del texto legal.

### IV

El 26 de noviembre de 2004 el Registrador emitió su informe y el 1 de diciembre elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento así como las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero, 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo de 12 de julio de 2003.

1. Se autorizó originariamente una escritura de agrupación en la que se recogía un exceso de cabido de 9672 m<sup>2</sup> (desde 50492 m<sup>2</sup> a 60164 m<sup>2</sup>) pretendiéndose su inscripción mediante certificación catastral descriptiva y gráfica. Presentado el título en el Registro, la inscripción del exceso de cabida no se practicó al no considerarse el exceso suficientemente acreditado y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El Notario recurrió interponiendo recurso gubernativo. Después, se completa aquella documentación con diligencia de notoriedad en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto del acta a que la escritura se refiere es la parcela 273 del Polígono 4, tiene una cabida real de 60164 metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. Presentada en el Registro el acta, la inscripción se rechaza por dudas razonables sobre si lo que realmente se realiza es una inmatriculación de finca colindante. A continuación el Notario tramite el acta de notoriedad complementaria de título público para la inmatriculación de exceso de cabida, referida a la escritura de compraventa de la finca en cuestión, en la que el Notario considera acreditada la notoriedad de que la finca objeto de la Escritura es la parcela catastral 273 del Poli-

gono 4, tiene una cabida real de sesenta mil ciento sesenta y cuatro metros cuadrados y son sus linderos los expresados en el requerimiento. El acta fue calificada en el sentido de no ser hábil para inscribir el exceso de cabida dado que la inscripción de un exceso de cabida «stricto sensu» ha de configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca; fuera de esa hipótesis cualquier pretensión de inscribir un exceso de cabida encubre el intento de reflejar tabularmente una nueva realidad física lo que exigiría la inmatriculación de la superficie adicional y su agrupación a la finca preexistente; el Registrador añade que la parte que se pretende inmatricular no se describe con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para poder realizar una búsqueda que permita determinar si ya consta inscrito el exceso de cabida. El Notario recurre alegando que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario distingue entre la inscripción y la inmatriculación de exceso de cabida. En el supuesto de inmatriculación se aplica el folio de una finca inscrita a una nueva realidad que englobaría la finca originaria y la nueva superficie. El supuesto de inscripción, por el contrario, sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada. Añade el recurrente a la vista de la nota del Registrador que pretender la inmatriculación de la superficie adicional y su agrupación con la finca preexistente supone la negación absoluta del propio concepto de «inmatriculación de exceso de cabida», así como que no puede mantenerse la afirmación de que el exceso de la superficie debe describirse en los términos del artículo 51 del Reglamento Hipotecario ya que esa afirmación es contraria al espíritu y finalidad de las normas que pretenden la coordinación entre Registro y Catastro (artículo 3.1 del Código Civil), supone ir más allá del texto legal que no exige la descripción del exceso con los requisitos del artículo 51 del Reglamento Hipotecario y conduce a que muchos excesos de cabida no puedan acceder al Registro.

2. A la vista de las vicisitudes descritas, se trata ahora de determinar si pretendiéndose la inmatriculación respecto de una mayor cabida de una finca cuya cabida total está catastralmente determinada, basta con la descripción completa de la finca, lo que determinaría la suspensión de efectos del artículo 207 de la Ley Hipotecaria respecto de la superficie correspondiente al exceso o si es necesaria la descripción de la parte a que la mayor cabida se refiere con todas las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario para su inmatriculación y posterior agrupación con la finca originaria.

3. El recurso no puede ser estimado; como ha declarado este Centro Directivo en otras ocasiones cuando se trata de incorporar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, el cauce apropiado es la previa inmatriculación de esa superficie con todos los requisitos para ello, lo que exige la descripción de la finca con las circunstancias del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Ello es presupuesto para la inmatriculación de la superficie excedida, plenamente identificada. Una vez inscrita esta parte procederá su agrupación con la finca originaria. Esta es la interpretación derivada de la normativa prescrita para las inmatriculaciones y de la doctrina sentada por este Centro Directivo en Resoluciones como las de 2 de febrero de 2000 y 8 de abril de 2000 entre otras.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 25 de mayo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Fuenlabrada número 1.

## 13587

*RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad de Propietarios del Parque Residencial «Entrepinos», frente a la negativa de la registradora de la propiedad de San Martín de Valdeiglesias, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Isabel Pozas Sánchez como Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Parque Residencial «Entrepinos» frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias, doña Marta Cavero Gómez a inscribir una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada en Madrid, el 21 de diciembre de 1989, por el Notario don Manuel Martel Díaz-Llanos, bajo el número de protocolo 6155, se formaliza la escritura de compraventa a favor de la Comunidad de propietarios del Parque Residencial Entrepinos.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias fue calificada con la siguiente nota: Fundamentos de hecho: habiendo sido presentada en este Registro escritura otorgada ante don Manuel Martel Díaz-Llanos Notario de Madrid número de protocolo 6155 del año 1989 por la que la «Comunidad de Propietarios del Parque Residencial Entrepinos» compra, la comunico que ha sido calificada desfavorablemente en el siguiente sentido: procede denegar la inscripción solicitada por carecer la entidad adquirente de personalidad jurídica, sin que por otro lado y en todo caso esté debidamente acreditada su representación. Fundamentos de derecho: artículo 9 regla 4.ª de la Ley Hipotecaria en cuanto exige determinar la persona natural o jurídica a favor de la cual se realiza la inscripción y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de septiembre de 1981, 30 de junio de 1986 y 7 de julio de 1986. Contra esta calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes contado desde la notificación de la presente con arreglo a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de cualquier otro medio de impugnación que el interesado estime procedente y del derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones conforme al Real Decreto 1.39/2003 de 1 de agosto. San Martín de Valdeiglesias a 8 de octubre de 2004. La Registradora. Firmado: Marta Cavero Gómez.

### III

Doña Isabel Pozas Sánchez, actual Presidente de la comunidad de propietarios del Parque Residencial Entrepinos, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación con apoyo en los siguientes argumentos: En cuanto a la no acreditación de la representación con que obra la Comunidad, se alega que la recurrente aportó el libro de actas en que se acredita su actual representación y, en cuanto al Presidente de la Comunidad que firmó la escritura cuya inscripción se deniega, ya fue acreditada en el momento de la firma pero se puede presentar el libro de actas en que se justifica tal representación. En cuanto a la falta de personalidad jurídica de la Comunidad, se alega que se le reconoce personalidad a efectos procesales, fiscales y laborales, que están claramente representadas por un Presidente con potestad de ejecutar y cumplir los acuerdos adoptados por los miembros de la Comunidad y que las Comunidades de propietarios pueden tener propiedades a su nombre como son los elementos comunes por lo que se debería permitir la inscripción a su favor de bienes para una mayor seguridad jurídica tanto para los comuneros como para terceros.

### IV

El Registrador informó y elevó el expediente a la Dirección General de Registros y Notariado.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil, 3 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 9, 4.ª de la Ley Hipotecaria y 51, 9.ª de su reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de septiembre de 1981, 30 de junio y 7 de julio de 1986, de 26 de junio de 1987, 19 de febrero de 1993 y 23 de junio de 2001.

1. Se presente en el Registro escritura por la que una Comunidad de Propietarios en régimen de Propiedad Horizontal adquiere una finca rústica. La Registradora deniega la inscripción por los defectos de carecer dicha comunidad de personalidad jurídica y por no acreditarse debidamente la representación del Presidente de la comunidad, que es quien comparece para adquirir.

2. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser mantenido. Como ha dicho ya este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), la Comunidad de Propietarios carece de personalidad jurídica, lo cual, si bien no impide que en algunos asientos –como la anotación preventiva en materias en que la comunidad tiene reconocida capacidad procesal– tal comunidad pueda ser titular registral, no es posible que, sin tal personalidad pueda ser propietaria de un bien y, por ende, pueda ser titular registral del asiento de inscripción correspondiente.

3. Igual camino ha de seguir el segundo de los defectos. Como también ha dicho esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1987 y 23 de junio de 2001), la acreditación de los cargos en la Propiedad Horizontal puede verificarse por una doble vía: testimonio notarial del contenido del Libro de Actas, o bien por certificación expedida por el órgano de la Comunidad que tenga facultad certificante, con aseveración notarial, con referencia al Libro de Actas, de que el autor de la certificación se halla en el ejercicio de su cargo, constituyendo por tanto defecto que no se acredite el cargo de Presidente en ninguna de dichas formas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 25 de mayo de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad de San Martín de Valdeiglesias.

**13588** RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Hortalizas Villaverde, S.L., frente a la negativa del registrador de la propiedad de Madrid 41, a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, en representación de Hortalizas Villaverde, S.L., frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid 41, don Ángel Sulleiro Carballeira, a practicar determinadas cancelaciones.

## Hechos

### I

En procedimiento declarativo de menor cuantía 0311/92, iniciado por el demandante Hortalizas Villaverde, S.L., representado por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Rodríguez Tadey, contra don Anastasio D. D. y doña Genoveva L. S., el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Madrid dictó Sentencia de 8 de febrero de 1993 en la que los demandados fueron declarados en rebeldía y, por un lado, se declaró resuelto el contrato de compraventa de 30 de octubre de 1984 por el que la parte demandante vendió a la demandada el 11% de determinada finca bajo condición resolutoria que causó la correspondiente inscripción registral; y por otro lado, se condenó a la parte demandada a la entrega del inmueble, perdiendo además las cantidades satisfechas en concepto de precio, como indemnización de los perjuicios causados a Hortalizas Villaverde, S.L.

La parte demandante recurrió, y en Sentencia de 18 de septiembre de 1997, la Audiencia Provincial de Madrid confirmó la Sentencia apelada y ordenó la cancelación de las inscripciones de derechos reales y anotaciones de embargos practicados con posterioridad a la inscripción de la condición resolutoria sobre el 11% que compraron los demandados.

En procedimiento de ejecución de títulos judiciales 1031/2002, el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Madrid dictó Auto decretando tales cancelaciones.

### II

Presentado en el citado Registro mandamiento cancelatorio, acompañado de sendos testimonios de las sentencias referidas, fueron objeto de la siguiente calificación: Presentado en este Registro de la Propiedad el precedente documento, el día 21 de noviembre pasado, con el número 1.150 del Diario 7, se ha inscrito a favor de Hortalizas Villaverde, S. L., el dominio de un once por ciento de la finca número 4.370, continuadora de la finca número 44.503 del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, al folio 142 del tomo 1.645, libro 58, inscripción 5.ª, habiéndose extendido a su margen una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años, y se ha suspendido la cancelación de cargas posteriores a la condición resolutoria, con arreglo al siguiente. Fundamento de derecho: Ni resulta del Registro que se haya tomado anotación preventiva de la demanda interpuesta, ni resulta de los documentos presentados que los titulares de las cargas posteriores hayan prestado su consentimiento a la cancelación ordenada,