

ses, a partir de la publicación de este edicto, para que puedan solicitar lo conveniente los que se consideren con derecho al referido título.

Madrid, 21 de noviembre de 1972.—El Subsecretario, Alfredo López.

*RESOLUCION de la Subsecretaria por la que se convoca a don Clemente Muñoz Domínguez y don Félix Hurtado de Mendoza en el expediente de rehabilitación del título de Marques de San Juan de la Rivera.*

Don Clemente Muñoz Domínguez y don Félix Hurtado de Mendoza han solicitado la rehabilitación en el título de Marqués de San Juan de la Rivera, lo que, de conformidad con lo que dispone el número 25 de la Real Orden de 21 de octubre de 1922, se anuncia para que en el plazo de quince días, a partir de la publicación de este edicto, puedan alegar los interesados lo que crean convenir a sus respectivos derechos.

Madrid, 21 de noviembre de 1972.—El Subsecretario, Alfredo López.

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Zaragoza contra calificación del Registrador de la Propiedad de Sos del Rey Católico.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado del Estado de Zaragoza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sos del Rey Católico a inscribir una certificación administrativa de rectificación de la superficie de una finca perteneciente al Patrimonio del Estado, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente.

Resultando que el Estado adquirió en virtud de adjudicación por débitos a la Hacienda una finca urbana con parte edificada y jardín, sita en la calle Jesús, número 8, de Sos del Rey Católico, que fue inscrita en el Registro con una superficie de 143 metros cuadrados; que con motivo de diversas actuaciones administrativas se vino en conocimiento de que la parte edificada medía 164,10 metros cuadrados y la superficie descubierta ocupada por el jardín 143,15 metros cuadrados, que hacen un total de 307,25 metros cuadrados; y que como consecuencia de ello el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado en la Delegación de Hacienda de Zaragoza expidió certificación acreditativa del referido extremo, a fin de que se practicase la oportuna rectificación en la inscripción del inmueble.

Resultando que presentado en el Registro el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «No verificada la rectificación de la medida superficial de la finca a que se refiere el precedente documento por no ser aplicable con sólo el documento presentado ninguna de las reglas contenidas en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. El defecto se considera subsanable y no se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado.»

Resultando que el Abogado del Estado de Zaragoza interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que parece ser que se ha producido en el Registrador una confusión en los preceptos aplicables, puesto que el artículo 298 del Reglamento Hipotecario desarrolla el 205 de la Ley y no el 200, que lo está por los 205 a 207 del propio Reglamento, que se trata de una rectificación que debe hacerse mediante un título de igual naturaleza que el que sirvió para practicar la inscripción; que la certificación que se presentó en el Registro contiene todos los extremos necesarios para que se realice la rectificación pretendida, que se refiere sólo a la cabida; que de no aceptarse ese criterio no comprende cómo habría de verificarse una inscripción a favor del Estado; que basta leer los artículos 261 a 291 de la Ley Hipotecaria para advertir su inaplicabilidad al presente caso; que si la certificación del funcionario que tiene a su cargo la administración de la finca fue suficiente para que ésta ingresase en los libros registrales, es claro que otro documento igual debe servir para rectificar cualquier error padecido en aquella; que aun suponiendo aplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, la conclusión sería la misma, puesto que las certificaciones administrativas son documentos fehacientes; y que conforme al principio jurídico de que «quien puede lo más puede lo menos», recogido en la sentencia de 10 de marzo de 1903, el documento es inscribible, puesto que la rectificación de una inscripción es menos que la práctica de este asiento.

Resultando que el Registrador informó: Que la certificación presentada no está expedida conforme a lo dispuesto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, ya que no se expresan en ella todas las circunstancias establecidas en el 303 de su Reglamento, alguna de carácter inexcusable como es el título de adquisición de la finca con la mayor extensión superficial que realmente tiene o en su caso la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, según resulta

de la Resolución de 19 de octubre de 1955; que tales omisiones afectan a la validez de la certificación calificada sobre la base de considerarla expedida con arreglo al artículo 200 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, según lo dispuesto en el artículo 98 del propio texto reglamentario; que las certificaciones de dominio libradas por el Estado, provincia o municipio, aun formalmente extendidas, sólo tienen virtualidad inscribitoria de inmuebles conforme se deduce del artículo 109 de la Ley Hipotecaria, constituyendo un procedimiento excepcional si se carece de otro título inscribible para el ingreso de la finca en el Registro, según pone de relieve la citada Resolución de 19 de octubre de 1955; que en cuanto a la fehaciencia de la certificación, una cosa es que el título, en su aspecto formal, reúna los requisitos legales exigidos y otra que en su aspecto material contenga los requisitos o circunstancias que deben concurrir para su inscripción; que en el primer aspecto no ha puesto ningún obstáculo para que se practique la inscripción, pese al silencio de la legislación hipotecaria sobre la procedencia del medio empleado para hacer constar en el Registro el exceso de cabida de fincas inmatriculadas; que no obstante ha suspendido la práctica del asiento solicitado, por no justificarse en el documento presentado ni en otro complementario que el exceso de cabida que se desea registrar se halle comprendido en alguno de los supuestos establecidos en el número 5 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, único procedimiento posible para extender el asiento pretendido; que es evidente la existencia de una inexactitud registral, consistente en la expresión de una medida superficial que no corresponde a la realidad, por lo que según la Resolución de 28 de febrero de 1951 debe rectificarse conforme al título VI de la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, destinados a restablecer la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral; que con arreglo a reiterada jurisprudencia, consigna la medida superficial de una finca en el asiento de inmatriculación, para subsanar el error es necesario demostrar la verdadera cabida, sin que baste la simple afirmación de los interesados (Resoluciones de 14 de marzo de 1876, 22 de noviembre de 1893, 30 de noviembre de 1910, 14 de marzo de 1944, 22 de noviembre de 1949 y 26 de enero de 1955); que la doctrina sentada por más reciente jurisprudencia señala que en el número 5 del artículo 298 se ha recogido reiterada jurisprudencia del Centro directivo que facilita la rectificación de la medida superficial de fincas inscritas cuando existan linderos fijos, se acredite la extensión con datos catastrales o se trate de pequeñas cabidas en relación con la registrada, siempre que no haya duda acerca de la identidad de los predios y se excluya la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes; que en el presente caso no se dan tales circunstancias, pues no existen linderos fijos; se trata de una diferencia importante en relación con la cabida inscrita; no se acredita el exceso con datos catastrales y existe, por tanto, la posibilidad de perjuicio a terceros; que de lo expuesto se infiere que no procede registrar directamente el exceso de cabida, sino que hay que valerse de alguno de los medios establecidos en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; que el Estado tiene reconocidos determinados privilegios, como es el uso de la certificación de dominio para la inscripción de sus bienes cuando carezca de título inscribible; que el título utilizado para la inmatriculación no fue una certificación de dominio, sino la expedida por el Tesorero de Hacienda en procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el artículo 26 del Reglamento Hipotecario; y que según resulta del título presentado el error existente no arranca del mismo, sino de la primera medición de la finca, seguramente puesto de manifiesto en la correspondiente diligencia practicada, conforme a lo ordenado en el artículo 118 del Reglamento del Patrimonio del Estado, para depurar la situación física y jurídica del inmueble.

Resultando que el Jefe de la Sección del Patrimonio del Estado, en informe solicitado por el Presidente de la Audiencia al amparo del artículo 115 del Reglamento Hipotecario, indicó que deducida petición de compra de la finca objeto de este expediente se iniciaron las actuaciones previstas en la Ley de Patrimonio del Estado y su Reglamento, en la que, entre otras, el Arquitecto del Servicio de Valoración, al evacuar su informe, manifiesta que el total solar del inmueble es de 307,25 metros cuadrados, y la Dirección General del Patrimonio del Estado, en vista de ello y de que sólo se encuentran inscritos 143 metros cuadrados, ordena en 17 de febrero de 1970 que se proceda por la Delegación de Zaragoza a la inscripción de la diferencia de superficie, para lo que se expidió la certificación de dominio calificada, que tras una serie de vicisitudes se entregó a la Abogacía del Estado con la documentación suficiente por si consideraba necesario interponer el recurso precedente, indicando a continuación una serie de fundamentos legales similares a los expuestos por el recurrente en defensa de la inscripción del exceso de cabida.

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario.

Vistos los artículos 2.º, 3.º, 189, 200 y 206 de la Ley Hipotecaria; 18, 298 y 303 a 307 del Reglamento para su ejecución; 43 y 44 de la Ley del Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964 y 87 y siguientes de su Reglamento de 5 de noviembre