

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13939** *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Martínez Villoslada, en su propio nombre y en el de sus hermanos, contra la negativa del Registrador de Calahorra, don Antonio L. Álvarez García, a inscribir un exceso de cabida, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Félix Martínez Villoslada, en su propio nombre y en el de sus hermanos, contra la negativa del Registrador de Calahorra, don Antonio L. Álvarez García, a inscribir un exceso de cabida, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

En el Registro de la Propiedad de Calahorra se halla inscrita, a favor de don Raimundo Galán Calvo, por título de compra, la finca registral 15.702, cuya descripción es la siguiente: En Hoya de Sorbán, de 21 áreas de superficie, que linda: Norte y sur, Casta Mancebo; este, desaguadero; oeste, regadío. Dicha finca se formó por agrupación de las fincas registrales 7.425 (de 14 áreas y 8 centiáreas) y 15.646 (de 6 áreas y 92 centiáreas).

Fallecido don Raimundo Galán Calvo, su viuda, doña Calixta Calvo Calvo, y sus hijos, don Miguel Ángel, doña Eulalia, doña Eugenia y doña María Jesús Galán Calvo, otorgan escritura de partición de herencia el día 29 de abril de 1977, ante el Notario de Calahorra don Luciano Cano Galiano, incluyendo entre otros bienes, la finca registral 15.702, pero alterando su descripción (se define como solar en la calle Melero número 7, de 4.420 metros cuadrados, lindante al norte con Hermanitas de Ancianos Desamparados; sur, viuda de Manuel López Hita; este, acequia de riego; oeste, calle Melero) y proceden a segregar de la misma un solar de 840 metros cuadrados, que se adjudica por cuartas e iguales partes indivisas a los hijos y herederos de don Raimundo Galán Calvo.

En la misma fecha y con el número siguiente de Protocolo, doña Calixta Calvo Calvo vende el solar de 840 metros cuadrados a don Luis Martínez Benito, casado con doña Martirio Villoslada León, que lo adquiere para su sociedad conyugal.

El día 9 de noviembre de 1977, en escritura pública otorgada ante el mismo Notario autorizante de las anteriores, los adjudicatarios del resto lo venden también a don Luis Martínez Benito, que lo adquiere con el mismo carácter.

Fallecida doña Martirio Villoslada León, su viudo y sus hijos doña María Luisa, don Félix, don José Ignacio, don Alberto, doña Ana Cristina, don Justo, don Luis y don Juan Carlos Martínez Villoslada otorgan escritura pública de disolución de comunidad conyugal, partición de herencia y apoderamiento el día 16 de noviembre de 1993 ante el Notario de Calahorra, don Víctor Manuel de Luna Cubero, en la que se incluyen los dos solares referidos, que se adjudican por octavas e iguales partes indivisas a los hijos de los causantes.

##### II

Presentadas todas las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Calahorra el día 6 de junio de 1995, a las que se aportó instancia

de los interesados de 26 de junio de 1995 en que se solicitaba la inscripción de las fincas haciéndose constar la mayor cabida de ellas en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practicó la inscripción del solar de 840 metros cuadrados a favor de éstos el día 18 de julio de 1995, suspendiéndose el despacho de todas ellas en cuanto a la finca matriz 15702 por determinado defecto de la escritura de partición de herencia de don Raimundo Galán Calvo. Subsano dicho defecto, la escritura de 16 de noviembre de 1993 fue calificada el día 12 de agosto de 1995 con la siguiente nota: «En cuanto a la finca descrita en el número 21), una vez subsanado el defecto a que se contrae la precedente nota, se ha inscrito en el tomo, folio, finca e inscripción que indica la nota al margen de su descripción. La inscripción se ha practicado en la superficie de 1.260 metros cuadrados, que resulta del Registro, manteniéndose la suspensión de la restante superficie asignada, por el defecto de no constar previamente inscrito, y no acompañarse documento complementario para practicarla. Calahorra, 12 de agosto de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

##### III

Don Félix Villoslada, en su propio nombre y en el de sus hermanos, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación fundándose en lo siguiente: 1. Que la nota de calificación incurre en imprecisión, vulnerando el artículo 106 del Reglamento Hipotecario, es contradictoria y contiene nuevos motivos antes no alegados (artículo 127 del Reglamento Hipotecario); tampoco especifica el precepto en base al cual se suspende ni cuál es la documentación complementaria a que se refiere, que el señor Registrador nunca ha solicitado, ni verbalmente. 2. Que la constatación registral de un exceso de cabida, según la mayoría de la doctrina, es una rectificación de la medida superficial incorrectamente expresada en el Registro, pues la finca, desde que se inmatricula, tiene la real cabida que siempre ha tenido dentro de sus propios linderos. No es que una parte de la superficie está inmatriculada y otra no, sino que la finca, como cuerpo cierto, está toda ella inmatriculada, aunque inexactamente, por lo que procede su rectificación y no se trata de agregar a lo ya inscrito una porción más (sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1928 y, entre otras, Resoluciones de 16 de diciembre de 1983 y 21 de febrero de 1986). Si se acredita la adquisición de la finca como cuerpo cierto, perfectamente individualizada por sus linderos, queda también acreditado la mayor superficie no constatada registralmente. 3. Que de los distintos medios que brindan los artículos 200 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario para hacer constar el exceso de cabida, los cuales pueden englobarse en dos grupos: «medios inmatriculadores» (expediente de dominio, acta de notoriedad y título público de adquisición) y «declaraciones de excesos de cabida» (con o sin auxilio catastral), estamos ante un supuesto de medio inmatriculador, concretamente el de título público del artículo 298.3.º b) del Reglamento Hipotecario, por remisión del número 5 del apartado c: Título público de adquisición en el que el transmitente acredite su previa adquisición mediante documento de fecha fehaciente, anterior en un año al día en que se practique la inscripción, ya que los recurrentes exhiben un título público de adquisición (escritura de 16 de noviembre de 1993) en el que los transmitentes acreditan con otro documento público su previa adquisición con más de un año de anterioridad (escritura de 9 de noviembre de 1977). 4. Que, por lo expuesto, huelga acogerse a otro precepto aplicable al caso, el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, por remisión del número 5 del apartado c: Los documentos comprendidos en el artículo 3 de la Ley anteriores en más de un año aunque el derecho respectivo no conste en ningún otro documento, que también se cumple en el título presentado a inscribir del año 1993. 5. Que si bien es cierto que en materia de excesos de cabida la Dirección General de los Registros y del Notariado recomienda actuar con cautela, ello se refiere a los supuestos de «declaración de exce-

sos», para evitar una real inmatriculación por la vía de rectificación de excesos de cabida y que «por una simple declaración unilateral pueda ser aumentado sin limitación» la superficie de suelo urbano (Resolución de 16 de diciembre de 1983), pero no existiendo dudas acerca de la identidad de la finca (y el Registrador no las ha expresado en ningún caso), no debe haber recelos para los llamados «medios inmatriculadores», pues conllevan todas las garantías de éstos (título público traslativo y publicación de edictos). En cuanto a la documentación complementaria a que se alude en la nota, no parece tener que ver su exigencia con dudas en cuanto a la identidad de la finca, sino porque se parece entender que viene exigido por ley, pero ni el número 1 ni el 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario precisan documentación complementaria, bastando el doble juego de la documentación que se exige. 6. Que desde el punto de vista sustantivo, si el otorgamiento de la escritura de compraventa equivale a la entrega de la cosa (artículo 1.462 del Código Civil), y la «entrega» significa la puesta «en poder y posesión» de la cosa (artículo 1.462.1 del Código Civil); si la buena fe se presume siempre y el justo título es el que legalmente baste para transmitir el dominio (artículo 1.952 en relación 609 y 1.462 del Código Civil); y si, igualmente, el poseedor actual puede «completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo el suyo al de sus causantes» (artículo 1.960.1 del Código Civil), de los títulos presentados resultaría que los recurrentes habrían incluso adquirido el dominio de la total superficie por prescripción (artículo 1.257 del Código Civil).

## IV

El Registrador de la Propiedad de Calahorra, en defensa de la nota, informó: 1. Que sí hubo notificación verbal de los defectos advertidos y se señalaron los distintos documentos en cuya virtud podría subsanarse (certificación catastral, acta de notoriedad o expediente de dominio), como lo demuestra que el propio interesado en instancia privada de 26 de junio de 1995, en contestación a la notificación efectuada, solicita por primera vez que se inscriban las fincas con la cabida real que consta en los títulos presentados ya que no hay que olvidar que en ninguno de éstos se hace la más mínima referencia al problema del «exceso», siendo, por tanto, dicha instancia la forma a través de la que se pretendió subsanar los defectos comunicados. 2. Que en cuanto a las afirmaciones de los recurrentes sobre la naturaleza del problema (punto 2 de sus alegaciones), hay que tener en cuenta que «esa simple rectificación» es de más de 2.300 metros cuadrados de solares urbanizables; que en la escritura de 29 de abril de 1977 relativa a la herencia de don Raimundo Galán Calvo, sus herederos no sólo aumentan unilateralmente la superficie de las fincas, sino que además cambian la totalidad de los linderos; que la finca registral 15.702 se formó por agrupación de otras dos, y se supone que para realizar dicha agrupación se ha procedido previamente a medir la superficie de las fincas agrupadas, para fijar con total exactitud la nueva superficie que se pretende inscribir (2.100 metros cuadrados) lo cual no cuadra en absoluto con los 4.420 metros cuadrados que le asignan «ex novo»; todo ello aparte del problema que plantea la identificación de la finca cuando no coinciden ni los linderos. 3. Que de los distintos medios constatadores del exceso de cabida, el «elegido» es, con toda probabilidad, el que menos garantías jurídicas ofrece, ha de utilizarse con extraordinaria cautela y es donde más vigencia tiene la aplicación del párrafo último del artículo 298 del número 5 del Reglamento Hipotecario: Que no haya dudas fundadas acerca de la identidad de la finca. Si este precepto es aplicable a todos los casos en que se pretende inscribir excesos de cabida, con mayor motivo debe ser rigurosamente observado cuando injustificadamente, y de forma unilateral se aumenta en más del doble la superficie de dicha finca y se modifican todos sus linderos, criterio del Tribunal Supremo y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (se citan, entre otras, Sentencias de 22 de julio de 1987 y 20 de mayo de 1988, lo cual aplica el principio de jerarquía normativa y señala que no es admisible que una norma de rango inferior —Reglamento Hipotecario— modifique una de rango superior —Ley Hipotecaria— y Resoluciones de 26 de septiembre de 1933, 14 de marzo de 1944, 26 de enero de 1955 y 16 de diciembre de 1983). Y las dudas del Registrador, en este caso, están más que justificadas ya que: No se trata de fincas de linderos fijos o que excluyan la posibilidad de colindantes perjudicados; no se trata de una simple rectificación, tanto por el cambio de linderos como por el gran aumento de superficie que choca con la Resolución de 26 de enero de 1955 que habla de «pequeñas cabidas en relación con la total extensión inscrita»; si no hubiera habido dudas, no se habría solicitado documentos complementarios y se habrían inscrito las fincas a favor de los interesados y en la total superficie solicitada. 4. Que si tenemos en cuenta que la modificación de superficie y linderos se realiza en escrituras consecutivas de 29 de abril de 1977

ante el mismo Notario, podría sospecharse que lo que realmente se pretende es una inmatriculación encubierta realizada de común acuerdo por los intervinientes para obviar posibles obstáculos registrales. 5. Que si los recurrentes son titulares de la total superficie, tesis por ellos defendida, resulta absurda la referencia a la adquisición por prescripción ya que no se puede adquirir por este medio aquello de lo que uno es ya dueño, a no ser que se trate de una superficie nueva y distinta de la originaria, y que por esta vía de una agrupación encubierta se pretende inscribir en el Registro, operación que conlleva el riesgo añadido de fomentar una posible doble inmatriculación. En todo caso, la adquisición del dominio por prescripción es una cuestión cuyo reconocimiento corresponde a los Tribunales de Justicia, y mientras esto no se produzca no puede alegarse como título para la práctica de la inscripción solicitada.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja confirmó la nota del Registrador fundándose en lo alegado por éste en su informe.

## VI

El interesado recurrente apeló el Auto Presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1. Que el Auto no es congruente con las pretensiones deducidas en el procedimiento (artículo 118.2 del Reglamento Hipotecario) y resuelve en base a consideraciones no recogidas en la nota de calificación sino en el informe del Registrador, contraviniendo el artículo 117 del Reglamento Hipotecario, ya que desestima el recurso en base a la «duda fundada acerca de la identidad de la finca», y esa duda aparece por primera vez expresada en el Informe, y con dicha actuación el Registrador ha privado al recurrente de la posibilidad de tener en cuenta dicha circunstancia en su escrito para combatirla o haber elegido otra vía jurídica distinta del recurso gubernativo para lograr la constatación registral del exceso de cabida, colocando así el recurrente en una situación de absoluta indefensión, contrariándose el artículo 24 de la Constitución. 2. Que el Registrador ha hecho una instrumentalización de su informe para influir en el Juzgador, vertiendo en él juicios de valor sobre las conductas de las personas y consideraciones subjetivas sobre sus intenciones, aparte de la falta de verdad en la exposición de alguno de los hechos, como el concerniente a haber puesto en conocimiento de los recurrentes la existencia de problema alguno relacionado con la cabida de la finca. 3. Que en la escritura no se cambian todos los linderos, ya que los linderos de naturaleza objetiva siguen existiendo, y debe tenerse en cuenta que, dada la antigüedad de la última inscripción de la finca y que hoy la finca se encuentra en el extrarradio de la ciudad (parte en suelo urbano y parte en rústico) es fácil imaginar las transformaciones del paraje en que se ubica la finca. 4. Resoluciones que se citan en el informe son anteriores a la vigente redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por lo que no son de aplicación, y la de 16 de diciembre de 1983 se refiere a títulos declarativos, lo cual no sucede en este caso, que tiene su base en títulos traslativos de demostrada antigüedad. 5. Que se comparte la tesis del Registrador acerca de la dudosa legalidad de alguno de los apartados del artículo 298 del Reglamento Hipotecario (sentencia de 20 de mayo de 1988 que se cita), pero luego en su informe aclara que el documento complementario al que parece referirse la nota de calificación es una simple «certificación catastral», medio sólo amparado por tal precepto reglamentario y no por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Precisamente los títulos aportados por los recurrentes encajan perfectamente en este último precepto. 6. Que en cuanto a «la duda sobre la identidad de la finca», por exigencias del principio de legalidad, seguridad jurídica y de interdicción de la arbitrariedad (artículo 9 de la Constitución) no se trata de una mera duda personal, intuitiva o psicológica del Registrador; ha de ser una duda fundada y, por versar en el Registro de la Propiedad, el fundamento ha de estar en el propio contenido del mismo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), ha de ser expresada y motivada en la nota y el contenido de la duda viene delimitado teleológicamente para evitar la doble inmatriculación, riesgo inexistente ya que el propio Registrador en su nota firma que la superficie controvertida no consta previamente inscrita. 7. Que las menciones de naturaleza sustantiva acerca de la prescripción tenían por exclusiva misión el destacar unas circunstancias que derivan de documentos públicos y que las manifestaciones y actos en ellos recogidos están efectuadas en un tiempo procesalmente no sospechoso, y que la posesión «ad usucapionem», no es una realidad abstracta que vive ajena a los títulos traslativos y derivativos.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 205 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 19 de noviembre de 1988.

En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

a) por agrupación de dos fincas rústicas sitas en la Hoya de Sorban», término de Calahorra, de 14 áreas, 8 centiáreas, y 6 áreas, 92 centiáreas, respectivamente, se constituye una nueva finca la número 15.702 al mismo sitio y término, de 21 áreas, lindando al norte y sur, Casta Mancebo; este, desagadero, y oeste, regadío; inscrito por título de compra a favor de don Raimundo G. C.

b) Al fallecimiento de don Raimundo G. C. sus herederos otorgan escritura de partición de herencia el 29 de abril de 1977, en la que incluyen dicha finca pero alterando su descripción [se define como solar en la C) Melero, número 7, de 4.420 metros cuadrados, lindante al norte con Hermanitas de Ancianos Desamparados; sur, viuda de Manuel López Hita; este, acequia de riego, y oeste c) Melero] y proceden a segregar de la misma un solar de 840 metros cuadrados, quedando un resto de 3.580 metros cuadrados.

c) En la misma fecha y en el número siguiente de protocolo, la viuda de don Raimundo G. C. que había resultado adjudicataria del solar de 840 metros cuadrados, lo vende a don Luis M. B. Asimismo, el 9 de noviembre de 1977, los hijos de don Raimundo G. C. venden el resto de aquella finca número 15.722 de 3.580 metros cuadrados, al mismo don Luis M. B.

d) Fallecida la esposa de don Luis M. B. se otorga el 16 de noviembre de 1993, escritura de partición de su herencia en la que se incluyen los dos solares referidos.

e) Todas estas escrituras se presentan en el Registro el día 6 de junio de 1995, practicándose los asientos correspondientes a la finca segregada de 840 metros cuadrados que queda inscrita a favor de los herederos de la esposa de don Luis M. B., y suspendiéndose el despacho de todas ellas en cuanto a la finca matriz 15.702, por determinado defecto de la escritura de partición de herencia de don Raimundo G. C. Subsano dicho defecto se inscriben todos estos documentos, en cuanto a la finca resto citada, que queda inscrita también a favor de dos herederos de la esposa de don Luis M. B. pero con una superficie de 130 metros cuadrados, suspendiéndose el exceso de cabida de 2.320 metros cuadrados «por falta de previa inscripción» y frente a esta decisión se interpone el presente recurso.

Como ya señalara este centro directivo, 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 matriculada, 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 (cfr. Resolución de 19 de noviembre de 1988). 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.

En el caso debatido, las circunstancias concurrentes (el propio origen de la finca 15.702, la importancia absoluta y comparativa de la mayor cabida que se pretende registrar, la simultánea alteración de lindero) evidencian que no estamos ante la genuina hipótesis de rectificación de la cabida que el Registro atribuye a una finca inmatriculada con subsistencia de su identidad, sino ante una alteración de la realidad física a que se refiere determinado folio registral y por ello procede la confirmación del defecto impugnado, todo ello sin perjuicio de que al haberse acreditado la existencia de tres transmisiones sucesivas, en las que el objeto jurídico es esa nueva realidad física que englobaría a la originaria finca registral y a esa superficie adicional colindante, podría ser posible la inmatriculación separada de esta última, previa su delimitación en los términos previstos en el artículo 9 Ley Hipotecaria, y 51 Reglamento Hipotecario, y la acreditación de los demás requisitos que presupone el artículo 205 Ley Hipotecaria para la inmatriculación por este cauce.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado.

Madrid, 31 de mayo de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja.

# MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

**13940** *RESOLUCIÓN de 26 de mayo de 1999, del Tribunal calificador para acceder al segundo curso de formación y aptitud para la obtención del título de Agente y Comisionista de Aduanas, por la que se aprueba la relación de aspirantes aptos para la realización del curso.*

De conformidad con lo establecido en el apartado 9.º, punto 5, de la Resolución de 1 de diciembre de 1998 («Boletín Oficial del Estado» del 29), por el que se faculta al Tribunal calificador de la primera fase para el acceso al curso de formación para la obtención del título de Agente y Comisionista de Aduanas para seleccionar el número de aspirantes que considere aptos para la realización del citado curso,

Este Tribunal ha resuelto:

Primero.—Aprobar la relación de los aspirantes declarados aptos para la realización del curso del que se ha hecho anterior indicación.

Segundo.—Publicar la lista de aspirantes admitidos al indicado curso en los lugares a que hace referencia el apartado décimo de la Resolución de 1 de diciembre de 1998.

Tercero.—El plazo para la presentación de la documentación a que hacen referencia los apartados quinto y sexto de la Resolución de 1 de diciembre de 1998, así como el ingreso de los derechos de inscripción al curso y documentación a que alude la norma séptima de la Orden de 31 de enero de 1997 («Boletín Oficial del Estado» de 11 de febrero), será de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de la presente Resolución, debiendo entenderse que decaen en sus derechos quienes no diesen cumplimiento en sus términos de las obligaciones transcritas.

Cuarto.—El curso de formación y aptitud, consistente en ciento cincuenta horas lectivas, según establece la norma segunda b) de la Orden de 31 de enero de 1997, se realizará a partir del día 13 de septiembre de 1999, en los locales de la Escuela de la Hacienda Pública, avenida del Cardenal Herrera Oria, número 378, de Madrid.

Quinto.—Contra la presente Resolución se podrá interponer, ante el Director general de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, en el plazo de un mes, el recurso previsto en el artículo 114 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Madrid, 26 de mayo de 1999.—El Presidente del Tribunal, Francisco Javier Goizueta Sánchez.

**13941** *RESOLUCIÓN de 9 de junio de 1999, de la Secretaría General de Comercio Exterior, por la que se adjudica una beca de especialización en Control Analítico de Calidad de Productos Objeto de Comercio Exterior.*

Una vez finalizado el proceso de selección de candidatos y emitida por el Tribunal seleccionador la relación definitiva de adjudicatarios y suplentes, y según se prevé en la base duodécima de la Orden de 27 de octubre de 1997 por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de becas de especialización en control analítico de calidad de productos objeto de comercio exterior, esta Secretaría General resuelve:

Primero.—Adjudicar una beca con destino al Centro de Asistencia Técnica e Inspección de Comercio Exterior de Alicante a los adjudicatarios señalados en el anexo I.

Segundo.—Dar a conocer la lista de suplentes seleccionados por el Tribunal. Anexo II.

Tercero.—Publicar esta Resolución en el «Boletín Oficial del Estado», de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.7 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria, en la redacción contemplada en la Ley 31/1990 (artículo 16.tres) y lo previsto en la base duodécima de la Orden de 27 de octubre de 1997.

Cuarto.—La presente Resolución entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

Madrid, 8 de junio de 1999.—El Secretario general, Luis Carderera Soler.