

nal, 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 por la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca, y esta dudas es más que justificada cuando, como en el caso presente, la finca inscrita procede por segregación y posterior reparcelación (cfr. artículo 298 R.H. según el cual para todo supuesto de inscripción de excesos de cabida, es 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); d) También debe considerarse la desproporción entre la cabida inscrita y la que ahora se pretende reflejar; por todo lo cual ha de concluirse en la imposibilidad de acceder ahora a la registración de la cabida pretendida al margen de los medios previstos al efecto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**17950** *RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Luisa Fernández Martínez, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña María Luisa Fernández Martínez, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida.

## Hechos

### I

Mediante escritura de compraventa autorizada el 26 de marzo de 2008, ante el Notario de Madrid don Enrique Martín Iglesias, doña Milagros Martínez Pérez y doña María Luisa Fernández Martínez, vendieron una finca rústica, viña, de catorce áreas nueve centiáreas, que según Catastro se decía tener una superficie de dos mil doscientos cuarenta metros cuadrados. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación negativa número 489 del 2008; asiento 309 diario 84. Asunto: Suspendida la inscripción por (cuanto hay dudas fundadas acerca de la identidad de la finca (artículo 298 párrafo final del Reglamento hipotecario) que se ponen de manifiesto en la desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende reflejar, así como en la diferencia de linderos entre los que constan inscritos y los que ahora se relacionan, como ha señalado la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2006 (B.O.E. 25 de agosto de 2006) en la que expresamente se señala que la existencia de estas entre otras circunstancias impide que entre en juego la exigencia del artículo 53, ocho, de la Ley 13/1996, de que la «descripción en la certificación y en el registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida». Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 26/03/2008 del Notario de Madrid Enrique Martín Iglesias, protocolo/expediente 324/08, presentado por Norte Cervantes Antonio el día 26/03/2008 a las 16:53, con el número de entrada 2089, asiento 309 del diario 84. Fundamentos derecho. I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto

hay dudas fundadas acerca de la identidad de la finca (artículo 298 párrafo final del Reglamento Hipotecario) que se ponen de manifiesto en la desproporción entre la cabida inscrita y la que se pretende reflejar, así como en la diferencia de linderos entre los que constan inscritos y los que ahora se relacionan, como ha señalado la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2006 (BOE 25 de agosto de 2006) en la que expresamente se señala que la existencia de estas entre otras circunstancias expide que entre en juego la exigencia del artículo 53, ocho, de la Ley 13/1996, de que la «descripción en la certificación y en el registro pueda deducirse la identidad», o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulta la «perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida». Resolución. Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación el caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: La presente calificación negativa: a) puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1.039/2003, de 1 de Agosto. b) puede ser objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros en el plazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado, pudiéndose acudir a los Tribunales en los términos que se indican a continuación; las calificaciones negativas del Registrador y en su caso las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros son recurribles ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación o, en su caso de la resolución dictada por la Dirección General o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La demanda deberá interponerse ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello de conformidad con los artículos 322 y 35 de la Ley Hipotecaria en la redacción que les han dado las leyes 24/2001 de 27 de Diciembre y 22/2005 de 18 de Noviembre. Escalona, veintitrés de abril del año dos mil ocho. Fdo. Rafael Burgos Velasco.»

### II

Contra la anterior nota de calificación doña María Luisa Fernández Martínez, interpone recurso contra la denegación de la inscripción de esta, en base entre otros a los siguientes argumentos: que en la escritura de aceptación de herencia ante el Notario de Madrid don Enrique Martín Iglesias autorizada el 21 de diciembre de 2007 ya figuraban las dos medidas de la finca, la inscrita y la que figura en el catastro; que ante la sorpresa de que no se inscribiera el exceso de cabida le dijeron en el Registro que si hubiera aportado certificación descriptiva y gráfica el Registrador hubiera hecho la oportuna inscripción y que para otra ocasión, cuando se volviera a cambiar el titular que la aportara para registrarla con la medida real de 2240 metros cuadrados; al mes siguiente al efectuarse la venta de la finca, para que esta vez sí constase la medida real en el Registro, se aportó la certificación catastral; que llamó a la compradora diciendo que se había denegado el exceso y que le exigían una escritura de inscripción del exceso; que se ha hecho lo que dijo el Registrador que se hiciera, y en cuatro años de diferencia siempre le han dicho lo mismo, que sólo tiene que aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica; que en consecuencia se solicita que el Registrador rectifique e inscriba la finca a nombre de los compradores con la cabida real de 2.240 metros cuadrados.

### III

El notario autorizante informó que el exceso de cabida puede inmatricularse en el Registro de la Propiedad, ya que la finca se encuentra perfectamente identificada; figura inmatriculada en el Registro desde 1980 a nombre del esposo y padre respectivamente de las vendedoras; que con ese mismo exceso se hizo la escritura de aceptación de herencia con fecha 21 de diciembre de 2007; que desde la inmatriculación de la finca no ha habido modificación hipotecaria alguna ni inscripción de exceso de cabida; que se ha acompañado certificación catastral descriptiva y gráfica

en la que el titular es el causante y se han adaptado a ella lo linderos, actualizándose.

#### IV

El Registrador elevó el expediente a este Centro Directivo, junto con su informe el día 13 de Junio de 2008, aclarando que el exceso de cabida se ha practicado finalmente mediante aportación del título traslativo en el que constaba la mayor cabida cuya inscripción se solicitaba, habiéndose inmatriculado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, con publicación de edictos. La fecha de la inscripción del exceso es de 9 de junio de 2008.

#### 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 1 y 2 de junio y de 19 de diciembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio y 5 de noviembre de 2002, 3 de febrero, 17 de mayo, 12 de julio y 20 de noviembre de 2003; así como la de 23 de marzo de 2006.

1. Se recurre la denegación por parte del registrador de la propiedad, de un exceso de cabida, por existir dudas de la identidad de la finca. Interpuesto el recurso contra su calificación, el Registrador finalmente inmatricula el exceso en base a que le aportan el título previo donde constaba igualmente el exceso, entendiéndose que ya se cumplen los requisitos de doble título exigidos para la inmatriculación por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Al no haberse desistido del recurso contra la nota de calificación por la recurrente, procede entrar a resolver sobre el mismo, ya que la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impide a los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso (artículo 325 inciso último L. H.) y por tanto tampoco impide que continúe el recurso, con los efectos previstos en la Ley hipotecaria (cfr. artículo 327 in fine L. H.).

2. Como ha dicho esta Dirección General 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 una 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 en cuanto era la contenida dentro de los correspondientes linderos; fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida existente en el Registro no encubre sino el intento de incorporar al folio registral 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, por lo que para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda sobre la identidad de la finca.

3. Aunque normativamente está previsto que la inscripción del exceso de cabida pueda realizarse en base a certificación catastral descriptiva y gráfica, el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, exceptúa de dicha inscripción el caso de que existan dudas sobre la identidad de la finca, insistiendo en ello el artículo 298 del Reglamento Hipotecario; esa duda puede derivarse, como ocurre en el presente caso, de la distinta superficie y de la diferencia de linderos entre el Registro y en el certificado catastral.

4. No obstante, estas dudas quedan despejadas por varias circunstancias: por el hecho de que –como resulta del certificado catastral descriptivo y gráfico que se acompaña a la escritura– la finca figura catastrada a nombre del esposo y padre respectivamente de las vendedoras; que con ese mismo exceso se autorizó la escritura de aceptación de herencia con fecha 21 de diciembre de 2007, previa a la escritura de compraventa que motiva este expediente; y que dicha herencia, en la que ya constaba el exceso de cabida, figura inscrita en el Registro de la Propiedad, si bien denegándose el exceso. El propio Registrador lo admite al practicar la inscripción, por vía de inmatriculación, en base a que le han acompañado el doble título, la herencia previa y la compraventa actual que motiva este expediente, de las cuales en ambas resulta el exceso, por lo que se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario para la inmatriculación de excesos de cabida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 18 de octubre de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

#### 17951

*RESOLUCIÓN de 20 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Dúdar, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Granada número 6, por la que se deniega la cancelación de la inscripción de una declaración de obra nueva y se suspende la anotación preventiva de un expediente de disciplina urbanística.*

En el recurso interpuesto por Juan González González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dúdar, como representante legal del mismo, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Jacinto Maqueda Morales, por la que se deniega la cancelación de la inscripción de una declaración de obra nueva y se suspende la anotación preventiva de un expediente de disciplina urbanística incoado por razón de determinadas construcciones efectuadas.

#### Hechos

##### I

Con fecha 2 de octubre de 2007, ante el Notario de Armilla don Cristóbal Gámiz Aguilera, se declaró la obra nueva de una edificación sobre una finca en el término municipal de Dúdar (Granada). Mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2008, el Registrador de la Propiedad pone en conocimiento del Ayuntamiento de Dúdar la inscripción practicada. Con fecha 15 de abril de 2008, motivando el asiento 1.767 del diario 97, se presenta en el Registro de la Propiedad de Granada número 6 instancia expedida por don Juan González González, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dúdar, como representante legal del mismo, de 25 de marzo de 2008, en la que se solicita tener por interpuesto recurso «contra la inscripción efectuada en el Registro de la Propiedad número 6 de Granada de la escritura otorgada en Armilla, el 2 de octubre de 2007, por el Notario don Cristóbal Gámiz Aguilera, número 2.095 de su protocolo, por la que la mercantil La Reserva de Aguas Blancas, S. L., declara la obra nueva de un conjunto de edificación sobre la finca 972 del término de Dúdar, debiéndose tener en cuenta las alegaciones vertidas en el cuerpo del presente escrito, y en consecuencia anular la inscripción referida. En el supuesto caso de no admitirse el presente recurso, se solicita expresamente que se tengan por efectuadas las manifestaciones y demás alegaciones vertidas en el cuerpo del presente escrito a los efectos necesarios para que por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Granada, se inicien cuantas actuaciones sean necesarias para anular la inscripción efectuada y evitar con ello los gravísimos perjuicios que tal actuación ilegal conlleva, debiéndose hacer constar en el Registro de la Propiedad, en la forma y con los efectos dispuestos por la legislación reguladora de éste, los hechos y actos administrativos puestos de manifiesto por el presente. De la misma forma, y al margen del recurso interpuesto, se solicita del Registrador del Registro de la Propiedad número 6 de Granada que proceda a efectuar la correspondiente anotación preventiva que establecen los artículos 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aportándose a tal efecto la certificación que establece el artículo 57 del referido texto legal».

##### II

Con relación a la solicitud de anotación preventiva establecida en el artículo 177 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a cuyo efecto se aportó la certificación prevista en el artículo 56 del mismo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «No se ha practicado la anotación solicitada en base los siguientes Fundamentos de Derecho: a) El artículo 57.2 del citado Real Decreto 1093/1997: «Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral». Este acuerdo no puede ser otro que el acuerdo decretando la anotación preventiva del expediente disciplinario o de la medida de protección de la legalidad urbanística. El artículo 59 del mismo cuerpo legal confirma lo anterior al expresar: «La Administración actuante notificará la adopción del acuerdo por el que fue ordenada la práctica de la anotación a todos los titulares del dominio y cargas, según la certificación expedida». En su virtud, acuerdo suspender la anotación instada por no constar en la certificación municipal expedida el 25 de marzo de este año, la notificación del acuerdo decretando la anotación preventiva del expediente. Defecto subsanable. No se ha tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (artículo 65 Ley Hipotecaria). Queda automáticamente