

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13562 *Resolución de 2 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ocaña, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. B. B. contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Ocaña, don Carlos Medina Font, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaría de Villarrubia de Santiago, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, el día 4 de junio de 2013, con el número de protocolo 517, don J. B. B. y doña M. E. V., procedieron a la declaración de obra nueva sobre una finca que tiene la siguiente descripción «Solar, que antes fue una cueva, en la calle (...) Tiene una superficie según el Catastro que es su medida real, según me aseguran, de ciento treinta y seis metros cuadrados de suelo y no como por error figura en el título de 127,44 metros cuadrados. Linda: Derecha, entrando M. A. O. L., antes M. O.; izquierda, S. L. P., antes R. O.; fondo, calle (...) a la que tiene puerta de acceso señalada con el número 4 y hoy también S. L. P.».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ocaña, fue objeto de una primera nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguiente del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por I. L., el 05/07/2013, asiento número 1028, Libro Diario 122 y número de entrada 1948 que corresponde a La Escritura de Declaración de Obra Nueva, del Notario de Villarrubia de Santiago, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, n.º de protocolo 517/2.013, de fecha cuatro de Junio de dos mil trece, a resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguiente hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Falta el certificado de eficiencia energética según Real Decreto 235/213 Fundamentos: Por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. En caso de disconformidad (...) Ocaña, a 09 de julio de dos mil trece El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

III

Con fecha 24 de julio de 2013, el mismo documento es objeto de una segunda nota de calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguiente del Reglamento Hipotecario: El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por I. L., el 17/07/2013, asiento número 1028 del Libro Diario 122 y número de entrada 1948, y que corresponde a la escritura de Obra Nueva, del Notario de Villarrubia de Santiago, doña Carmen Carolina Crespo Álvarez, n.º de protocolo 517/2.013, de fecha cuatro de Junio de dos mil trece, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes

hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Suspendida por constar en el Registro el solar con una superficie de 65 metros cuadrados y no coincidiendo así la descripción inscrita con la que ahora se pretende inscribir. Fundamentos: Por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. En caso de disconformidad (...) Ocaña, a 24 de julio de dos mil trece El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don J. B. B. interpone recurso, en virtud de escrito de fecha 20 de agosto de 2013, en base a los siguientes argumentos: «Se recurre la doble calificación negativa sobre la escritura protocolo 517/13 de la notaria de Carmen Carolina Crespo Álvarez, según las cartas de defectos cd372 de fecha 9 de julio de 2013 y la carta de defectos cd399 de fecha 24 de julio de 2013 (...) Se califica el mismo documento dos veces de forma diferente dentro de un mes, algo que en la Resolución de 31 de enero de 2007 (...) dice que no se puede hacer la Dirección General de los Registros y del Notariado. Además en el título traslativo anterior, escritura de compraventa de fecha 21/01/1992, protocolo 35/1992 de la Notaría de Aurora Ruiz Alonso, ya se indicaba la diferencia de metros».

V

El registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria; 10 y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 127 y 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2010, 21 de noviembre de 2012 y 15 de febrero de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un exceso de cabida.

Consta inscrita la finca en el Registro de la Propiedad con una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados y se pretende su inscripción con una superficie de ciento treinta y seis metros cuadrados, acreditando dicho exceso de cabida mediante certificación catastral descriptiva y gráfica en la que se hace constar que efectivamente tiene dicha superficie. También se aporta certificación expedida por la secretaria del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Zarza al objeto de justificar la legalidad de la obra nueva que se declara, en la que también se expresa que la superficie es de ciento treinta y seis metros cuadrados. En la segunda nota de calificación, que rectifica la primera, el registrador alega como defecto «suspendida por constar en el Registro el solar con una superficie de 65 metros cuadrados y no coincidiendo así la descripción inscrita con la que ahora se pretende inscribir».

2. Como ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resolución 15 de febrero de 2013), el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria determina que: «La calificación del registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria». Al respecto y como tiene declarado este Centro Directivo, el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

Ahora bien, también tiene declarado este Centro Directivo que la exigencias formales sobre la calificación ceden ante el superior principio de legalidad que proscribe el acceso al Registro de los documentos que no reúnan los requisitos prescritos por el ordenamiento por lo que la sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma

presentación no afectan a su validez sin perjuicio de las responsabilidades que pueda asumir el registrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

3. Por lo que se refiere al defecto alegado por el registrador en su nota de calificación, debe partirse de los siguientes criterios resultantes de reiterada doctrina de esta Dirección General:

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, hay que evitar que con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita, por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita;

c) para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario).

4. La Ley 13/1996, de 30 de diciembre, introdujo relevantes modificaciones en el régimen de inscripción de los excesos de cabida, fijando la regla de que la rectificación de la cabida de una finca registral podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca siempre que, entre la descripción de la finca en esta certificación y la que conste en el Registro, pueda deducirse la identidad de la finca y, en caso contrario, existiendo dudas sobre la identidad de la finca, el registrador deberá suspender la inscripción (cfr. artículo 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre).

La reforma del Reglamento Hipotecario llevada a cabo por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, tuvo, entre otras finalidades, la de adaptar este Reglamento a las modificaciones introducidas por la Ley 13/1996 en materia de excesos de cabida, estableciendo que podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante, se exprese la referencia catastral y se incorpore o acompañe certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente.

Se atribuye, pues, al registrador un control de la correspondencia entre la finca preexistente y la que se describe con la mayor cabida, ya que no ha de tener dudas fundadas acerca de tal identidad (cfr. artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario).

5. Ahora bien, ese juicio de identidad por parte del registrador, como ha indicado esta Dirección General, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. El propio Reglamento Hipotecario ofrece ejemplos de supuestos en que la duda está fundada, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso sobre la propia finca o haberse expresado anteriormente con exactitud la superficie de ésta al formarla por segregación, división o agrupación.

6. En el presente supuesto la nota de calificación se limita a manifestar que la inscripción solicitada ha sido «suspendida por constar en el Registro el solar con una superficie de 65 metros cuadrados y no coincidiendo así la descripción inscrita con la que ahora se pretende inscribir», pero sin que desvirtúe el contenido de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el recurrente, ni se motiven suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 2 de diciembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.