

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3605 *Resolución de 3 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida y modificación de linderos.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Peral Ribelles, notario de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida y modificación de linderos.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante don Francisco Peral Ribelles, de fecha 16 de octubre de 2013, con el número 936 de orden de su protocolo de ese año, don J. J. S. L., doña M. C. S. L. y don R. S. L. otorgaron operaciones particionales por el fallecimiento de su padre don R. S. M. Entre los bienes del inventario aparece mitad indivisa de rústica, suerte de tierra en término municipal de Alicante, partida de La Cañada, que mide 24 áreas y 57 centiáreas, y linda: Norte y Oeste, con resto de finca matriz de C. F. L. B.; Sur, camino que separa de finca del señor L. B.; y Este, doña R. B. M.

A continuación, en la misma escritura, se realiza una «Actualización de linderos: Conforme a la certificación catastral que después se protocoliza, tal parcela es la número 9, del Polígono 21, Sierra Mediana, resultando tener una cabida de veinticinco áreas y treinta y nueve centiáreas y los linderos actuales de la citada parcela son los siguientes: – Norte y Oeste, parcela 7 del mismo polígono, propiedad de C. F. L. B. – Sur, camino del Ayuntamiento de Alicante (parcela 9017 del mismo polígono). – Este, con parcela 14 del mismo polígono, propiedad J. C. L.; con parcela 8 del mismo polígono, propiedad de J. A. R. R. y en un pequeño pico con la parcela número 261 del mismo polígono, propiedad de G. G. L.». Se solicita la rectificación de la superficie referida conforme al artículo 298, 3.º, del Reglamento Hipotecario.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad número 3 de Alicante el día 13 de noviembre de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 26 de noviembre, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Respecto de la finca descrita bajo el número 4.–, se deniega la inscripción de la misma, toda vez que sobre dicha finca se solicita un exceso de cabida de ochenta y dos metros cuadrados de más, que se le atribuyen a la misma, y la modificación de sus linderos; en base a los siguientes: Hechos: Falta la inscripción previa a favor de los titulares de la misma, y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca, al haberse formado la misma por segregación.–A los que son aplicables los respectivos: Fundamentos de Derecho: Artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario.–Además no se cumple ninguno de los requisitos previstos en los supuestos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Resolución de la D.G.R.N. de 2 de junio de 2012 y concordantes.–Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia... Alicante a veintiséis de Noviembre del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

El día 4 de diciembre de 2013, don Francisco Peral Ribelles, notario de Alicante, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: «... La escritura contiene una rectificación de cabida inferior a la vigésima parte de la cabida inscrita. Se cumple el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, aunque la calificación diga que no. Es el 3,33 por ciento de aumento con la rectificación. La escritura contiene una actualización de linderos –lo dice expresamente– y no una “modificación de linderos” como dice la calificación (...) Pero es más de los cuatro linderos, tres coinciden exactamente y respecto del lindero Este se actualizan los datos de las parcelas colindantes (...) Los datos de identificación de los titulares de las fincas colindantes se toman del certificado catastral descriptivo y gráfico de la finca incorporado a la escritura. Se cumple así el artículo 51, 4.º, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario. Respecto a la frase de que “falta la inscripción previa a favor de los titulares de la misma” no alcanzo a comprender su significado. Efectivamente, al tiempo de otorgamiento de la escritura calificada, la previa de 2006 se encontraba pendiente de inscripción, se aportó al Registro y ha causado la correspondiente inscripción respecto de las demás fincas y me pregunto si esa frase se refiere a que respecto de esta finca no se ha inscrito la previa de 2006 cuando sí parece que se ha hecho para poder inscribir esta de 2013 respecto de las demás fincas. Es decir, no hay falta de previa inscripción porque se ha tenido y se ha inscrito respecto de las demás fincas igual ha debido de hacerse para la 4.–La existencia de dudas se afirma de forma genérica y se ofrece una razón: haberse formado la finca por segregación. La duda del registrador debe referirse a la identidad de la superficie del aumento respecto a lo que delimitan los contornos de la finca atendiendo a la descripción registral, de lo cual nada dice la calificación; esa duda además debe ser razonable y puede ser razonable si la finca procede de segregación, división o agrupación en la que “se haya expresado con exactitud su superficie”. La segregación que crea la finca 4 es antigua, tiene 34 años, se realiza en el año 1979. Del propio Registro (nota simple protocolizada en la misma escritura) se desprende que la superficie de la finca se expresó en su día en los términos que exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Pero no con la exactitud que exige el artículo 298 para crear una duda razonable, como lo sería cuando al segregar una finca se dice que la finca mide tanto por tanto, o tanto de fachada por tanto del lado X, tanto del lado Y y tanto del lazo Z, o cualquier otra forma que delimite con exactitud más o menos matemática la superficie. Piénsese en lo usual que en materia de fincas rústicas es la venta como cuerpo cierto; civilmente lo indispensable en toda enajenación de inmuebles es expresar los linderos. La Resolución de 2 de junio de 2012 se refiere a un supuesto distinto del presente y las concordancias que la propia resolución cita de otras son precisamente favorables a la inscripción de la escritura calificada».

IV

Mediante escrito con fecha de 9 de diciembre de 2013, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 13 del mismo mes).

Mediante escrito de 30 de enero de 2014, la registradora accidental, cumplimentando una diligencia para mejor proveer de este Centro Directivo, informó que «la escritura otorgada en Alicante, el 22 de marzo de 2006, ante su notario don Abelardo Lloret Rives, protocolo n.º 939/2006, fue inscrita con fecha 20 de noviembre de 2013, al tomo 1949 de este Registro, folio 52, finca 34606, inscripción 2.ª En dicha inscripción, la citada finca consta con una superficie de veinticuatro áreas y cincuenta y siete centiáreas; y linda: Norte y Oeste, con resto de finca matriz; Sur, camino que separa de finca del señor L. B., y Este, R. B. M.».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 30 y 203 de la Ley Hipotecaria; 51, 298.3 y 437 del Reglamento Hipotecario; 53.8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 2.2, 3.3, 18 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 1953, 7 de abril de 1981, 23 de mayo de 1989, 14 de noviembre de 1994, 15 de febrero de 1995, 25 de mayo de 2000, 23 de mayo de 2002 y 31 de enero y 2 de junio de 2008; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 2 y 7 de junio de 2012 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una actualización de los linderos y aumento de la superficie de una finca procedente de segregación, siendo el aumento de cabida inferior al 5% de la cabida inscrita, y modificándose tan sólo el nombre de los colindantes por el Este, que no es un lindero fijo.

El registrador fundamenta su denegación de inscripción en que «falta la inscripción previa a favor de los titulares de la misma, y existir dudas fundadas sobre la identidad de la finca, al haberse formado la misma por segregación» conforme el artículo 298 del Reglamento Hipotecario y una Resolución de 2 de junio de 2012 y concordantes.

El notario recurrente alega que siendo las dudas sobre la identidad de la finca lo que impide su inscripción, debiera argumentarse con una explicación somera de por qué se aplica el artículo 298 y la Resolución que se menciona; que se trata de una rectificación de cabida inferior a la vigésima parte de la inscrita y que se cumple el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, aunque la calificación lo niegue; que no se modifican los linderos sino que se sólo actualiza la identidad de los titulares de las fincas colindantes por el Este; y que basar las dudas sobre la identidad de la finca en el hecho de que ésta proceda por segregación de otra sólo puede ser razonable cuando en la segregación «se haya expresado con exactitud su superficie», cosa que no puede predicarse respecto de una segregación formalizada en escritura del año 1979, en la que lo usual era la venta como cuerpo cierto y sin que se expresaran medidas perimétricas concretas.

Respecto a la «falta la inscripción previa a favor de los titulares de la misma», si bien la nota de calificación debió ser más precisa en cuanto al sentido de tal expresión, ha quedado aclarado mediante diligencia para mejor proveer que no se refería a la falta de previa inscripción de la finca en sí, sino, como ya intuía el recurrente, a la falta de previa inscripción de la modificación descriptiva pretendida, lo cual centra la cuestión no tanto en un problema de tracto sucesivo de titularidades, sino de si resultan fundadas o no las dudas que el registrador expresa sobre la identidad de la finca ante semejante cambio descriptivo.

En consecuencia, la cuestión que se debate en este recurso es si el exceso de cabida que se solicita y actualización de linderos, al realizarse en finca registral que se había formado por segregación, supone duda razonable y fundada sobre la identidad de la finca.

2. Como ha señalado este Centro Directivo (véase la Resolución de 29 de diciembre de 1992), «siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico-real, su descripción debe garantizar de modo preciso e inequívoco, su identificación y localización», lo cual constituye, a su vez, exigencia derivada del principio de especialidad registral y de la concreta regulación en la materia (cfr. artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento) que imponen la precisa descripción de la finca en el título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad, como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral (cfr. Resoluciones de 7 de enero de 1994 y 16 de junio de 2010).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, (entre otras, véase Resolución de 28 de agosto de 2013) que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (*vid.* las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: 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, 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario); y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados. Al tratarse de una finca formada por segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe pronunciarse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «En todos los casos será 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», pues debería siempre evaluarse si al aumentar la medición superficial de una porción segregada, sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz, implicaría incurrir en un supuesto de doble inmatriculación en cuanto al exceso pretendido, desvirtuándose con ello la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada.

Por su parte, y también en relación con la rectificación de la descripción registral, el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que la rectificación de la cabida de una finca, o la alteración de sus linderos cuando éstos sean fijos o de tal naturaleza que existan dudas de la identidad de la finca, podrá realizarse con base en una certificación catastral descriptiva y gráfica, 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, ordenando, en otro caso, al registrador, no practicar la inscripción. Además, su apartado noveno añade que la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca podrá efectuarse en virtud de acta de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos, debiendo ajustarse dicha acta en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla octava.

3. A todo ello se añade que la lacónica nota de calificación del registrador en el presente caso no contiene ningún desarrollo argumental sobre los motivos concretos en los que se basa para fundamentar las dudas sobre la identidad de la finca, más allá de la mera cita de ser la finca procedente de segregación, y que el único argumento adicional que emplea es improcedente, pues afirma que «no se cumple ninguno de los requisitos previstos en los supuestos del artículo 298 del Reglamento Hipotecario», cuando lo cierto es precisamente lo contrario: siendo un exceso del 3,33 %, y además amparado en certificación catastral descriptiva y gráfica, se cumplirían en principio tanto el supuesto regulado en el párrafo cuatro del artículo 298.3, relativo a que «podrán hacerse constar en el Registro, como rectificación de superficie, los excesos de cabida que no excedan de la vigésima parte de la cabida inscrita», como el supuesto regulado en el primer inciso del

párrafo segundo, relativo a que «podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral (...), en los términos previstos en el artículo 53 de la Ley de 30 de diciembre de 1996, que permitan la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, sin necesidad de título traslativo».

Por último, ocurre que la Resolución de 2 de junio de 2012 que se limita a citar en su nota de calificación está referida a un supuesto de hecho absolutamente diferente, pues en caso allí analizado la superficie que se pretendía inscribir era casi el doble de la que constaba inscrita, y no simplemente un aumento del 3,33 % de la previamente inscrita, como ocurre en el que nos ocupa.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 3 de marzo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.