

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12621 *Resolución de 21 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torrelaguna a inscribir un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. H. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Esther Ramos Alcázar, a inscribir un exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Buitrago de Lozoya, doña María Teresa Martínez Martínez-Colubi, doña D. H. S. donó a doña M. P. H. P. la finca registral número 150 del término municipal de La Serna del Monte. Según el Registro, dicha finca se describe como rústica con superficie de 14 áreas y 51 centiáreas. Sin embargo, en la escritura que ahora nos ocupa, se manifiesta que en la actualidad esta finca se corresponde en Catastro con dos parcelas urbanas sitas en la misma calle, la primera de 617 metros cuadrados y la segunda de 817 metros cuadrados, atravesada aquélla de este a oeste por otra calle, señalando expresamente: «II.–Que, según manifiestan los señores comparecientes la superficie real de la finca objeto de esta escritura no es la de mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados (1.451 m²), que se consigna en el título, sino la mayor de mil quinientos sesenta y un metros cuadrados (1.561 m²), que resulta de la medición técnica llevada a cabo por Don C. F. S., arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, de los que corresponden setecientos cuarenta metros cuadrados (740 m²) a la finca catastral sita en Calle (...) y de ochocientos veintiún metros cuadrados (821 m²) a la finca catastral sita en Calle (...). Yo la Notario, deduzco fotocopia fiel y exacta del mencionado informe, que queda incorporado a esta escritura con valor de testimonio. Los señores comparecientes solicitan en este acto la rectificación de la superficie de la finca que consta en el Registro conforme a lo expuesto».

II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna el día 1 de junio de 2015, siendo despachada el día 15 de junio de 2015, aunque suspendiendo la inscripción del exceso de cabida en los siguientes términos: «Hechos Con fecha 01/06/15, asiento de presentación 87/276 se presentó en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, la escritura de donación autorizada por el/ la Notario de Buitrago de Lozoya D.^a M.^a Teresa Martínez Martínez-Colubi, el día 23 de abril de 2015, nº 138 protocolo, calificada dentro del plazo legal. Fundamentos de Derecho 1. Parcialmente, únicamente en cuanto a la inscripción del exceso de cabida atribuido a la finca en la escritura presentada conforme a la medición técnica que se reseña, porque la registración del exceso de cabida sólo puede configurarse como la rectificación de un dato registral erróneo referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que debe ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física que se acotaba con la descripción registral, (cfr. arts. 200 LH, 53 Ley 13/96 y 298 RH, y RDGRN de 2 de febrero de 2000 y 16 de junio de 2003 entre otras). Y, en todo caso, debe tenerse en cuenta que la rectificación de la cabida y demás descripción presupone que no quepa duda al Registrador sobre la identidad de la finca tras la rectificación solicitada, incluso cuando se trata de rectificación de cabida amparada en certificación catastral (cfr. 198 y ss. LH, 298 RH y 53 Ley 13/1996), lo que precisamente no ocurre en este caso, puesto que: a) de la

medición técnica de la finca resulta una superficie de 1.561 m², que no coincide con la superficie catastral de la misma finca que es de 1.434 m², y b) la medición técnica en la que se ampara el exceso de cabida solicitado no incluye los planos de la finca en cuestión, pero si describe las dos porciones en la calle (...) que se dice forman la misma, resultando una modificación de linderos fijos de la finca registral en cuestión que, unido a lo anterior, hace dudar de la realidad del exceso declarado. Y es que, además, la apertura de una calle en la finca matriz lo que debería haber provocado es un defecto de cabida, y no una mayor superficie de la misma como ocurre en este caso (arts. 298.3 RH y 53.8 ley 13/1996) Contra la presente nota de suspensión podrá: (...) Torrelaguna, a 15 de junio de 2015 La registradora (firma ilegible) M^a Esther Ramos Alcázar».

III

Contra la anterior calificación, doña M. P. H. P., mediante escrito fechado el día 10 de julio de 2015, interpuso recurso, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en atención a las siguientes alegaciones y fundamentos: «Entendiendo que de inicio existen errores de la finca matriz inicial, que en los planos catastrales figura como una tira más estrecha que la real, y por lo tanto de una superficie inferior a esta, se establecen 5 puntos aclaratorios: 1.º La finca objeto de la donación se corresponde con una finca única que con anterioridad era rústica con distintas mediciones según se desprenden de distintos documentos (entre 1.417,00 y 1.451,00 metros cuadrados). Una vez se aprobaron las Normas Subsidiarias del Municipio de La Serna del Monte, pasaron a ser suelo urbano no consolidado con distinta Normativa Nuevos Desarrollos 1 (ND-1) y Nuevos Desarrollos 2 (ND-2). Esto dependía directamente de la calle de nueva apertura programada en las NN.SS. y que una vez ejecutada pasarían a ser estos suelos urbanos consolidados. 2.º En la actualidad y según documentos de catastro se corresponde con dos fincas urbanas con direcciones respectivas de Calle (...) y calle (...). Ambas parcelas y según catastro tienen una medida de 809 m² y 817 metros cuadrados respectivamente, con un total de 1.626 metros cuadrados. En estos documentos de catastro falta por añadir en la finca con referencia 7627708VL4472N0001LM, tanto la corrección de alineación a la calle Peligros por parte del Ayuntamiento, (...) (se sumarían 45 m²) (este plano parte de la finca matriz inicial), como el error de que la finca no llega hasta su linde Norte (que sumaría unos 100 m²), según dibujo a lápiz realizado sobre la Certificación catastral (...). 3.º Estos incrementos de superficie situarían esta parcela de la calle (...) en unos 145 m² más con respecto a la finca inicial o matriz. En catastro se solicitó la corrección de errores y esta emitió un documento en el que se incorporaban ambos trozos (uno el que cedió el Ayuntamiento al corregir la alineación de la calle [...] y el trozo de tierra situado en la fachada Norte que se estimaba de la parcela linde Oeste, cuando no era así y pertenecía a la parcela de la calle [...]). De este plano Catastro, que incorpora la corrección de errores, da una medición de 817 m². (...) En este punto se observa una discrepancia clara entre el Certificado del Anexo 2 y el Certificado del Anexo 3 ya que ambos tienen la misma superficie y sin embargo difieren en su longitud. 4.º Posteriormente y a iniciativa del Ayuntamiento, se realizó el trazado de la calle que atraviesa y divide la finca matriz en dos, consolidando el suelo urbano según las NN.SS. (...), dotándole de todos los servicios precisos para su posterior desarrollo. El trazado de la calle de nueva apertura se realizó por el interese de ambas parcelas y no como indica catastro dividiendo la parcela de la calle (...) en dos trozos, uno de mayor tamaño que el otro, según plano del Proyecto Básico y de Ejecución de Urbanización de la Calle (...) en su encuentro con la Calle (...) de La Serna del Monte, Madrid redactado para la Consejería de Presidencia de La Comunidad de Madrid redactado en Marzo de 2006 (...). En este plano, realizado sobre las parcelas catastrales y base catastral se ve que la calle se traza sobre el eje que dividen ambas parcelas objeto del recurso. El trazado de esta vía se bajo con respecto a la planteada en planeamiento de las NN.SS. para dar continuidad con una parcela que el Ayuntamiento incorporo al municipio como urbana (Finca Catastral 28138A002001460000GK, en la foto aérea figura con número 146) para la dotación de viviendas de Protección Oficial en Régimen de Alquiler con opción a compra en el municipio acorde a Modificación Puntual

n.º 3 aprobada en Enero de 2011. Esta modificación se plantea inicialmente para dotar de suelo urbano con un aprovechamiento neto público, para dar continuidad a la calle de (...) y para enlazar esta calle con la calle (...) y así no formar un fondo de saco como aparece en el plano de NN.SS. (...), que en la actualidad prohíbe la Ley del Suelo vigente. (...) 5.º Una vez realizada la calle se realizó un levantamiento y corrección de medidas y superficies para poder determinar la realidad física de las parcelas resultantes al no tener inscrita la parcela inicial y al pasar ambas porciones de terreno a ser suelo urbano consolidado. Esta medición de la realidad final determino que estas tenían unas medidas no coincidentes por los motivos anteriormente descritos, y con unas medidas que difieren con las que disponen de distintos organismos. Esta medición partió de una medición topográfica y una comprobación in situ de las fincas catastrales de la calle (...), y no de la finca inmatriculada inicial que en los planos de catastro aparece como solar 2 de la 76.27.7 delimitada entre la calle (...), la calle (...), el solar 01 de la 76.27.7 y suelo no urbano. Según esta medición la parcela de la Calle (...) que queda en el lado Sur de la calle de nueva apertura (calle...) tiene una superficie de 740 m² y la parcela que queda en el lado Norte de la calle de nueva apertura (calle...), denominada calle (...) tienen una medida de 821 m². Estas dos mediciones dan un total de 1.561 metros cuadrados, inferior a un 20% de incremento con respecto a la medida más baja de la finca matriz de 1.417 metros cuadrados y a la resta de la nueva calle de 6 metros de ancho y una media de 14 metros de frente de parcelas. $1.417 \text{ m}^2 \times 20\% = 1.700,40 \text{ m}^2$. Resta de la calle de nueva apertura $6 \text{ m} \times 14 \text{ m} = 84,00 \text{ m}^2$ Que daría $1.700,40 - 84,00 \text{ m}^2 = 1.619,60 \text{ m}^2$ superior a los 1.561,00 m² de la medición aportada. Por todo ello y la documentación que se aporta como anexos a este escrito ruego estimen estas alegaciones para poder inscribir las citadas parcelas ya que no existe duda de que las fincas que se quieren registrar se corresponden físicamente con la finca inmatriculada inicial dividida en dos por el planeamiento urbanístico vigente aprobado de Normas Subsidiarias (NN.SS.). Las posibles diferencias de superficies se deben a distintos procesos por los que han pasado estas parcelas: - regularización del trazado de la calle (...), - error de límite de finca, en el que catastro quita una parte de la parcela (...) al creer con la foto aérea que corresponde a la parcela que linda en su fachada Oeste y al corregir la geometría mantiene la misma superficie, cuando debería haberse incrementado y a continuación con la apertura de la calle haberle restado unos 42 m², lo que da ese ligero incremento de superficie - apertura de la nueva calle de (...) acorde a estas NN.SS. realizada en este lugar, y que catastro no parece haber reflejado bien en su documentación planimétrica, restando toda la calle a esta parcela, cuando en realidad no es así».

IV

La registradora de la Propiedad emitió su informe en el que, tras advertir que al escrito de recurso se acompañan documentos que no fueron tenidos a la vista al realizar la nota de calificación (aunque señala que tampoco sirven para despejar las dudas que se apreciaron en la misma), mantuvo íntegramente su calificación y formó el expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 298 y 306 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 3 de noviembre de 2009, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013, 3 de marzo y 24 de julio de 2014 y 30 de enero, 30 de marzo y 19 de septiembre de 2015.

1. El presente expediente tiene como finalidad determinar si es o no inscribible un exceso de cabida sobre una finca que es objeto de donación. La finca se describe en el Registro como rústica con superficie de 14 áreas y 51 centiáreas. Sin embargo, en la

escritura que ahora nos ocupa se manifiesta que en la actualidad esta finca se corresponde en Catastro con dos parcelas urbanas, la primera de 617 metros cuadrados y la segunda de 817 metros cuadrados, atravesada aquélla de este a oeste por otra calle, señalando expresamente: «II.–Que, según manifiestan los señores comparecientes la superficie real de la finca objeto de esta escritura no es la de mil cuatrocientos cincuenta y un metros cuadrados (1.451 m²), que se consigna en el título, sino la mayor de mil quinientos sesenta y un metros cuadrados (1.561 m²), que resulta de la medición técnica llevada a cabo por Don C. F. S., arquitecto colegiado número (...) del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, de los que corresponden setecientos cuarenta metros cuadrados (740 m²) a la finca catastral sita en Calle (...) y de ochocientos veintiún metros cuadrados (821 m²) a la finca catastral sita en Calle (...)».

La registradora se opone a la inscripción de la rectificación de cabida alegando dudas respecto a la identidad de la finca, dudas fundadas en las siguientes razones: a) de la medición técnica de la finca resulta una superficie de 1.561 metros cuadrados, que no coincide con la superficie catastral de la misma finca que es de 1.434 metros cuadrados, y b) la medición técnica en la que se ampara el exceso de cabida solicitado no incluye los planos de la finca en cuestión, pero sí describe las dos porciones en una calle que se dice forman la misma, resultando una modificación de los linderos fijos de la finca registral que, unido a lo anterior, hace dudar de la realidad del exceso declarado. Y es que, además, la apertura de una calle en la finca matriz lo que debería haber provocado es un defecto de cabida, y no una mayor superficie de la misma como ocurre en este caso –artículos 298.3 del Reglamento Hipotecario y 53.8 Ley 13/1996–.

2. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Consecuentemente no podrán valorarse en la resolución de este expediente los documentos que han sido aportados con el escrito de recurso y que no pudieron ser considerados por la registradora al emitir su nota de calificación.

3. En relación con los excesos de cabida es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y, más recientemente, 28 de agosto de 2013 y 30 de marzo de 2015), 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.

4. En este caso se pretende la registración de un exceso de cabida que no supera la quinta parte de la ya inscrita. Para ello se aporta una certificación expedida por un técnico, al amparo de lo establecido en el artículo 298.3, párrafo segundo, del Reglamento

Hipotecario. Sin embargo, la registradora manifiesta una serie de razones por las que considera que existen dudas sobre la identidad de la finca que impiden la inscripción. Y en este sentido procede confirmar el criterio sostenido en la nota de calificación. El hecho de que en el Registro exista una finca rústica y que ahora se hable de dos parcelas urbanas, que una de ellas se diga que está atravesada por una calle, o que se alteren linderos fijos de la finca, unido a que en el informe técnico no se incorporen planos que pudieran servir de aclaración de la situación física de las parcelas, constituyen un conjunto de circunstancias que justifican sobradamente las dudas que alberga la registradora y que, conforme al artículo 298.3, párrafo quinto, nos conducen a la desestimación del recurso, máxime cuando nuestra normativa ofrece vías alternativas, que no han sido utilizadas en el caso que nos ocupa, con publicidad, mayores garantías procedimentales y expresa citación a colindantes y otros posibles interesados para disipar tales dudas fundadas resultantes de la calificación registral.

Y, de modo análogo, tras la derogación de tales preceptos por la Ley 13/2015, y con la desjudicialización de los procedimientos del título VI de la Ley Hipotecaria que proclama en su Exposición de Motivos, se podrán utilizar, con los trámites, notificaciones, publicaciones, alertas geográficas y demás garantías previstas en cada caso, el procedimiento ante el registrador regulado en el nuevo artículo 199 para inscribir la ubicación y delimitación geográfica de las fincas, y con ella, su superficie y linderos, rectificando, si fuera preciso, la previa descripción literaria, como ordena el artículo 9, o bien acudir a la tramitación ante notario regulada en el artículo 201 encaminada a la inscripción de rectificaciones de la descripción, superficie y linderos de las fincas registrales.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 21 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.