

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7348** *Resolución de 13 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Felanitx n.º 1, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida declarado en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don M. R. R. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Felanitx número 1, doña María del Rosario Fernández de Ateca, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida declarado en expediente de dominio.

#### Hechos

I

Mediante auto, de fecha 15 de febrero de 2013, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Manacor, recaído en procedimiento de expediente de dominio para acreditar el exceso de cabida de un finca registral, se acuerda en su parte dispositiva lo siguiente: «Procede estimar la solicitud promovida por D. J. R. R. para la rectificación de cabida de la siguiente finca: Finca Urbana.—Parcela de terreno o solar sita en el término de Campos, procedente de una finca que formó parte del predio Son Catlar. Linda; por la derecha, entrando, calle (...) izquierda J. M., fondo M. B. y frente Calle (...) Inscrita en el Registro de la Propiedad de Felanitx al Tomo 2941, Libro 230 de Campos, finca 16.450. Referencia catastral 4874509DD9541S0001PO, cuya cabida se rectifica en los términos expuestos por la solicitante del presente expediente, esto es, tiene una superficie de 200,91 metros cuadrados».

II

Testimonio del referido auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Felanitx número 1 y fue objeto de calificación negativa de fecha 28 de enero de 2014 que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado en este Registro bajo el asiento 972 del diario 65, testimonio de un Auto dictado el 15 de febrero de 2013, expedido por la Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número Uno de los de Manacor el 5 de diciembre de 2013, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, deniega la inscripción del exceso de cabida, importante 40 metros 91 decímetros cuadrados, sobre la finca registral número 16.450 de Campos, a favor del instante del expediente, por constar inscrito dicho exceso de cabida bajo el número de finca registral 16.551 de Campos, al folio 51 del tomo 2952, libro 231, a favor de personas distintas al instante del expediente, conforme se dirá. Además de no constar inscrita la finca a favor del instante del expediente y no haberse iniciado el mismo con la certificación registral correspondiente que se refiere el artículo 201, regla 2ª, letra b) de la Ley Hipotecaria. La finca registral número 16.450 de Campos, objeto del expediente, se segregó de la finca registral número 14.207 de Campos, en virtud de escritura de compraventa otorgada el 6 de junio de 1956 ante el Notario de Campos don Francisco Caja Ríquez, con la siguiente descripción: «Urbana: Parcela de terreno o solar, sita en término de Campos, procedente de una finca que formó parte del predio Son Catlar. Mide ocho metros de frontis por veinte metros de fondo, o sea ciento sesenta metros cuadrados; lindante por la derecha entrando o Sur, con porción remanente al vendedor concertada vender a M. P. V.; por la izquierda o

Norte y frente u Oeste con terrenos remanentes de la finca matriz destinados a calles en proyecto; y por fondo o Este con finca matriz remanente al vendedor. De ello se deduce que al segregarse se determinó con exactitud su superficie y sus linderos. La rectificación de la cabida implicaría la adición de una superficie que, en su día, no fue segregada de la citada matriz. Dicha finca matriz, registral número 14.207 de Campos, tenía una cabida inicial de 94.316,50 metros cuadrados y le fueron practicadas diversas segregaciones (...) Dicha calificación negativa se basa en los precedentes hechos y los siguientes Fundamentos de Derecho: El primer párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.». El punto 1 del artículo 24 de la Constitución Española dice: «Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión.». El artículo 298.3, párrafo 5º del Reglamento Hipotecario, en relación a la inscripción de excesos de cabida, dice: «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.». Además, en este caso, como señala la RDGRN de 17 de junio de 2002, la pretensión de inscribir una superficie adicional a una finca, puede encubrir el intento de añadirle una superficie colindante, y por ello, aunque se aleguen datos catastrales, si existe duda de la identidad de la finca en cuestión, procede suspender la inscripción del exceso. Y en cuanto a la certificación registral expedida y que supuestamente se aportó al expediente, fue solicitada de «la superficie de la finca y Titularidad y Cargas», sin expresarse el motivo de la solicitud, por lo que el Registrador, en su día, no pudo advertir al Juzgado de que la finca procedía de segregación, habiéndose determinado con exactitud su superficie, que en la finca matriz existía una superficie resto inscrito a favor de terceras personas, y que la rectificación de cabida pasaba por la segregación de los metros de exceso de la repetida matriz, con la autorización de los titulares de la misma. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación negativa (...) Felanitx, 28 de enero de 2014. La registradora (firma ilegible) Fdo. María del Rosario Fernández de Ateca».

## III

Mediante escrito, de fecha 25 de febrero de 2014, don M. R. R. interpuso recurso contra la citada calificación, en el que alegó lo siguiente: «(...) existe una notable diferencia entre el contenido de la resolución indicada (se refiere la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de junio de 2002) y el caso que nos ocupa, que la hace inaplicable: A.–La Resolución de 17 de junio de 2002 califica una escritura pública de compraventa en la que se pretende la inscripción de la mayor cabida en atención a la certificación catastral. Cuando el título que presenta esta parte es un testimonio del auto judicial tras un expediente de mayor cabida seguido ante el Juzgado de primera Instancia Uno de Manacor. B.–El registrador y la DGRN contemplan en su supuesto la existencia de una alteración catastral. La duda del registrado viene dada por esta alteración en la referencia catastral al no entender justificada la realidad física de la finca, cuando ha generado dicha alteración. En el presente supuesto no existe ningún tipo de alteración catastral, pues ésta se ha mantenido inalterada. C.–Sobre las dudas en relación a la identificación de la finca y tal y como indica la propia resolución citada, debe quedar indubitada la configuración física de la finca cuya mayor cabida ahora se pretende. Esta configuración física no solo se desprende en el caso que nos ocupa de la certificación catastral, sino también del plano topográfico presentado ante el Juzgado de primera instancia Uno elaborado por el ingeniero Sr. N. que ratifica la superficie en

200,91 metros cuadrados. Con tales premisas, es el Juzgador de instancia el que ha realizado, tras el expediente judicial con citación de colindantes, una valoración de las pruebas y ha acordado justificada la mayor cabida. Corresponde a la citada autoridad judicial velar por dicho proceso y la realidad de la cabida, con lo que elimina toda posible incidencia sobre este concreto particular a la calificación del registrador. Si existe una resolución judicial al efecto, queda indubitada la cuestión fáctica, por lo que no puede ser cuestionada al amparo de lo establecido en el artículo 298.3 RH. No solo eso, en la propia escritura que constituye el título de adquisición, otorgada ante el notario de Palma don Sebastián Palmer de fecha 29 de diciembre de 2006, se consignó que la causante había construido una vivienda que en planta baja tiene una superficie construida de 191 metros cuadrados. Este extremo también consta en el catastro y tendría una antigüedad mínima de unos 40 años, si bien la realidad es que el edificio tiene más de 50 años (...)

D.–El carácter indubitado de la superficie de la finca y de su configuración física real e inalterada en el tiempo se desprende no solo de la medición topográfica realizada, del procedimiento judicial de mayor cabida y de la situación catastral, sino que la propiedad forma parte del núcleo urbano de Sa Rápita que se encuentra consolidado por la edificación al 100%. De hecho la propiedad objeto de inscripción se encuentra construida y rodeada también de construcciones, como así se desprende del propio catastro y de las fotografías que se adjuntan (...) No solo demuestran la consolidación de la zona. De hecho la propiedad de esta parte se encuentra adosada por todos sus costados a las edificaciones vecinas. A mayor abundamiento, las fotografías muestran la antigüedad del sector, que justifica que desde un inicio la configuración de la parcela es la que ahora se pretende reflejar en el Registro de la propiedad, sin que exista o haya existido alteración de su superficie, es decir, que la actual configuración de la finca es la que siempre ha existido. Tercero.–Resoluciones aplicables al presente supuesto. Con tales premisas, no parece justificada la oposición a la inscripción en base a lo establecido en el artículo 298.3 RH. La doctrina de esta Dirección General es unánime al entender que no procede la aplicación de dicho precepto cuando se trata de resoluciones judiciales de procedimientos de mayor cuantía». A tal efecto, cita y reseña parcialmente las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2002, 28 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011.

#### IV

Mediante escrito, de fecha de 26 de marzo de 2014, la registradora de la Propiedad, tras mantener su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo y 17 junio 2002, 28 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede inscribir un exceso de cabida declarado en auto judicial que resuelve un expediente de dominio, teniendo en cuenta que la finca registral, procedente de segregación, dice medir ocho metros de frente por veinte metros de fondo, o sea ciento sesenta metros cuadrados, mientras que en el auto judicial se estima la pretensión del promovente de que, aun manteniendo inalterada la descripción de sus linderos, en realidad la anchura media del solar es de diez metros y no de ocho, y que la superficie real es de 200,91 metros cuadrados.

La registradora deniega la inscripción en base, fundamentalmente, a que tal exceso de cabida ya consta inscrito y a favor de personas distintas en el resto de la finca matriz, que tras otras segregaciones posteriores, quedó con una superficie de 36.188,10 metros cuadrados, entre cuyos linderos se expresa que «linda hoy, además, por los cuatro puntos cardinales, con las parcelas de ella segregadas».

Señala asimismo la registradora que la certificación registral expedida y que supuestamente se aportó al expediente, fue solicitada de «la superficie de la finca y Titularidad y Cargas», sin expresarse el motivo de la solicitud, por lo que el registrador, en su día, no pudo advertir al Juzgado de que la finca procedía de segregación, habiéndose determinado con exactitud su superficie, que en la finca matriz existía una superficie resto inscrito a favor de terceras personas, y que la rectificación de cabida pasaba por la segregación de los metros de exceso de la repetida matriz, con la autorización de los titulares de la misma.

Por su parte, el recurrente sostiene en esencia que es el juzgador de Instancia el que ha realizado, tras el expediente judicial con citación de colindantes, una valoración de las pruebas y ha acordado justificada la mayor cabida, que corresponde a la citada autoridad judicial velar por la realidad de la cabida, y que si existe una resolución judicial al efecto, queda indubitada la cuestión fáctica, por lo que no puede ser cuestionada por la calificación registral al amparo de lo establecido en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario.

2. Este Centro Directivo en otras Resoluciones, por ejemplo en la de 4 de mayo de 2011, que es citada por el recurrente, ha declarado que «las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado».

3. En el presente caso, resulta que la magnitud del exceso de cabida no es desmesurada, sino sólo de un veinte por ciento sobre la cabida inscrita; que la nueva medición consta acreditada en plano o medición técnica incorporada al expediente de dominio, así como en la certificación catastral; que la finca linda con dos calles que son linderos fijos –las cuales es muy probable que, al menos en parte, procedan de la misma finca matriz que era y es de gran cabida y de la que constan haberse realizado numerosas segregaciones en su interior–; y que los otros dos linderos son, registralmente, dos propietarios concretos (a la izquierda y fondo, respectivamente), cuyo nombre, según la descripción registral, no es coincidente con el nombre de los titulares registrales actuales de la finca resto.

Por todo ello, y aun siendo evidente e indiscutido que la finca procede de segregación, no resulta tan evidente la afirmación de la registradora de que, en base a ese simple dato, el exceso ahora pretendido, que es de tan sólo 40,91 metros cuadrados, pertenezca o se encuentre inscrito necesariamente en el resto de finca matriz, que recordemos mide más de 36.000 metros cuadrados. Por tanto, incluso cabría plantearse teóricamente la hipótesis de que el exceso de cabida se hubiera pretendido acreditar e inscribir en el Registro de la Propiedad por otros medios alternativos al del expediente de dominio.

4. Pero es que el exceso de cabida en el caso que nos ocupa, no consta sólo de documentación técnica, o catastral, o notarial, sino de una resolución judicial recaída en expediente de dominio tramitado al efecto, que concluye con una auto judicial que expresa –en su antecedente de hecho segundo, entre otros extremos– «que se citó a los propietarios de las fincas colindantes y convocando a las personas ignoradas a quienes pudiera afectar la rectificación de cabida». Y aunque el auto no contiene mayor

especificación o detalle sobre quiénes fueron los colindantes concretos citados, cuestión que no ha planteado la registradora en su nota de calificación al efecto, en su caso de comprobar que no exista indefensión de los colindantes inscritos registralmente, sí que afirma, en su razonamiento jurídico primero, que «al objeto de salvaguardar los derechos que los colindantes o cualquier otra persona pudiera tener sobre la misma, se ha practicado la prueba documental y testifical, cuyo resultado ha sido la corroboración de la propiedad alegada por el actor y la constatación de que no existen personas que pudieran verse afectadas por la inscripción de la cabida correcta».

Por tanto, la calificación registral, tal como ha sido formulada en el procedimiento registral objeto del presente recurso, no puede ser mantenida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el presente recurso y revocar la calificación registral negativa en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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