

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10145 *Resolución de 5 de septiembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Potes, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de superficie y linderos de determinada finca registral.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. C. y doña A. M. V. A. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Potes, don Ricardo Mantecón Trueba, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de superficie y linderos de determinada finca registral.

Hechos

I

El día 16 de abril de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Potes una instancia suscrita el día 15 de abril de 2014 por don J. A. C. C. y doña A. M. V. A. en la que se solicita la inscripción del exceso de cabida de una finca registral, sita en Cillorigo de Liébana, de acuerdo con los datos obrantes en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma fecha que se acompaña. También se acompaña acta de requerimiento para la declaración de notoriedad del exceso de cabida a instancia de los interesados, autorizada por la notaria de Potes, doña María José Pérez Tormos, con fecha 4 de diciembre de 2013, la cual finalizó declarando no acreditada la notoriedad de tal exceso mediante acta de fecha 13 de enero de 2014 dada la oposición de los colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya.

II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Potes, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Potes La instancia suscrita por don J. A. C. C. y doña A. M. V. A., el día 15 de abril de 2014, la cual se ha presentado en este Registro el día 16 de abril de 2014, asiento 1.508 del Diario 12, ha sido calificada por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en cuanto a la rectificación de superficie y linderos de la finca por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho. Hechos La instancia presentada tiene por objeto solicitar la inscripción de un exceso de cabida y rectificación de linderos sobre la finca registral 7.449 del Ayuntamiento de Cillorigo de Liébana, a nombre de los solicitantes. La finca tiene una superficie inscrita de 109 m² de superficie solar y 257 m² construidos, y ahora se solicita que se modifique de acuerdo con certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 15 de abril de 2014, en la consta una superficie de suelo de 158 m². Se observa, por lo tanto, que el exceso de cabida solicitado es de alrededor del 50%. También se acompaña acta de notoriedad instada ante la Notario de Potes, doña María José Pérez Tormos, el día 4 de diciembre de 2013, n.º 499 de protocolo, la cual se terminó por acta de 13 de enero de 2014, n.º 13 de protocolo, considerando no acreditada la existencia del exceso de cabida alegado, dada la oposición manifestada por los colindantes y por la Junta Vecinal de Bedoya. Fundamentos de Derecho. El artículo 200, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, permite la inscripción de excesos de cabida por medio de expediente de dominio o acta de notoriedad y por el título público de su adquisición. El artículo 298 del Reglamento Hipotecario en su apartado

3, párrafo 1.º permite la inscripción de excesos de cabida siempre que el transmitente acredite la adquisición de la finca con la mayor cabida resultante en virtud de documento fehaciente o acta de notoriedad y se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente; el párrafo 2.º, recoge la posibilidad de inscribir excesos de cabida sin necesidad de título traslativo siempre que se acrediten con certificación catastral que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso, o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con certificado o informe de técnico competente; por último, el párrafo 4º permite la rectificación de la superficie inscrita, sin ningún requisito, cuando el exceso de cabida no exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita. En todos los casos es indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca. El artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece que la correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se entenderá existente, aparte de otros requisitos, cuando la diferencia de superficie no sea superior al diez por ciento. Por todo ello se suspende la inscripción de la rectificación de superficie y linderos, porque no se cumplen los requisitos para la inscripción de excesos de cabida establecidos por la legislación hipotecaria: no se justifica la adquisición de la finca con la mayor cabida que se quiere inscribir mediante expediente de dominio, documento fehaciente o acta de notoriedad, y dadas las diferencias de descripción, superficie y linderos entre la finca registral y la parcela catastral no puede establecerse sin dudas la correspondencia entre ambas. Además, la diferencia entre la superficie inscrita y la que se solicita que se inscriba ahora, supera con mucho la quinta parte de la cabida inscrita. Contra esta calificación (...) Solares, a 29 de abril de 2014.—El registrador (firma ilegible y sello del Registro de la Propiedad de Potes). Fdo., Ricardo Mantecón Trueba».

III

Contra la anterior calificación, don J. A. C. C. y doña A. M. V. A. interpusieron recurso mediante escrito, fechado el día 6 de mayo de 2014, con entrada el día 6 de junio de 2014 en el Registro General de la Delegación del Gobierno en Cantabria y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2014, y que finalmente tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Potes el día 18 de junio de 2014, en el que, resumidamente, expusieron: Que son dueños de determinada finca que describen mediante sus datos catastrales, que tal y como se refleja en la escritura de adquisición en el viento sur de la edificación que coincide con el acceso a la misma cuenta con un acorralada, de unos veintiocho metros aproximadamente, que ha pertenecido a la propiedad desde la época de los originales propietarios y como tal se ha venido ejerciendo sobre la misma la posesión legítima pacífica y continuada desde hace más de treinta años; que dicha corrala se encuentra en un desnivel de más de tres metros sobre los viales públicos y que el acceso a la vivienda y todas las labores de cerramiento y acondicionamiento del espacio han sido llevadas a cabo por los propietarios sin que ni los vecinos, el Ayuntamiento o la Junta Vecinal hayan reclamado la titularidad del bien en cuestión, y que, con el fin de adecuar los datos catastrales y registrales de su propiedad, el día 15 de junio de 2013 se solicitó de la Junta Vecinal de Bedoya que acreditase si el bien era propiedad de la misma, sin recibir respuesta, por lo que el día 31 de octubre de 2013 se le comunica a la citada junta que, tras haber revisado el catálogo de bienes públicos del Ayuntamiento de Cillorigo de Liébana, se ha comprobado que no existe adscripción pública del citado bien y que tampoco existe un inventario de bienes pertenecientes a la citada junta vecinal. Continúan reseñando la iniciación y finalización del acta notarial, en la que, en base a la declaración de diversos vecinos pero sin aportación de prueba documental alguna, se concluyó que no constaba la notoriedad del exceso de cabida. Como fundamentos jurídicos reproducen el artículo 298 del Reglamento Hipotecario señalando, asimismo, que el acta notarial carece de toda validez en sus contenidos, al encontrarse con un documento de la junta vecinal de 22 de diciembre de

2013 en el que se acuerda paralizar el expediente de notoriedad sin realizar ningún tipo de fundamentación ni aportar ningún documento. Además, destacan que en su escrito a la notaria se señala que desde la junta vecinal se ha instado la modificación catastral del bien para su inclusión como bien de dominio público y que dicha modificación se ha denegado. Y señalan que ni en la relación de bienes de la entidad local menor ni en el Ayuntamiento de Cillorigo de Liébana existe ninguna referencia a la propiedad pública de la zona cuya inscripción registral se solicita. Citan que la propia junta, en un proceso de abril de 2013 dirimido con un colindante de la parcela en cuestión, determinó la propiedad privativa de las zonas comunes del citado propietario, señalando la inexistencia de ningún bien público en la zona.

IV

El registrador de la Propiedad interino de Potes, don Ricardo Mantecón Trueba, emitió su informe con fecha 23 de junio de 2014, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200 y 203 de la Ley Hipotecaria; 291, 292 y 298 del Reglamento Hipotecario; 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998; 31 de mayo y 3 de noviembre de 1999; 2 de febrero de 2000; 2 de marzo de 2001; 17 de mayo de 2003; 27 de enero de 2004; 3 de enero y 16 de mayo de 2005; 29 de abril de 2006; 12 de mayo de 2008; 2 de febrero y 11 de diciembre de 2010; 2 de junio y 1 de septiembre de 2011; 5 de marzo de 2012 y 25 de febrero y 4 de abril de 2013, entre otras.

1. En el presente expediente se trata de dilucidar si es posible la inmatriculación de un exceso de cabida dándose la circunstancia de que promovida acta de notoriedad a estos efectos la misma concluye con resultado negativo a tal declaración como consecuencia de la oposición de los titulares de los predios colindantes y de la Junta Vecinal de Bedoya, que alegan el carácter de bien de titularidad pública de la porción que constituye el exceso cuya inscripción se pretende.

2. Si bien tratándose de un acta notarial tramitada al amparo del artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en relación con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con excepción de lo previsto en su regla octava, no se precisa el consentimiento de los titulares de las fincas colindantes, bastando a estos efectos sólo la notificación, no es menos cierto que, como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución 5 de marzo de 2012), la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión.

La intervención, y tutela, de los titulares de predios colindantes se ordena a través de su emplazamiento al expediente, la concesión de un plazo de veinte días para exponer y justificar lo que a su derecho convenga e, incluso, la terminación del procedimiento notarial, en caso de que se formule oposición a la tramitación del acta, conforme a lo previsto en el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria, aplicable conforme a lo expuesto anteriormente, que dispone para este supuesto que «el Notario, sin incorporar el expediente al protocolo, lo remitirá al Juzgado competente, el cual, por los trámites establecidos para los incidentes, resolverá, a instancia de parte, lo que proceda».

3. En el supuesto de hecho de este expediente, produciéndose la oposición de los colindantes y de la junta vecinal y surgiendo dudas sobre si pertenece al recurrente la titularidad de la porción constitutiva del exceso, es evidente que no puede procederse a la inscripción pues ni resulta acreditado, sino contradicho, el presupuesto indispensable de la previa adquisición de dicha superficie, ni consta, en consecuencia, documentado el exceso.

Existiendo dicha controversia no puede el registrador decidir sobre la misma, ni admitir alegaciones de los recurrentes que no obran debidamente documentadas, pues en definitiva la determinación de quien sea el propietario de la finca debe decidirse o bien por acuerdo de los interesados o, a falta de éste, por la oportuna resolución judicial, solución a la que apunta el artículo 203.9 de la Ley Hipotecaria antes transcrito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador 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, 5 de septiembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.