

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**18699** *Resolución de 1 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Construcciones y Reformas Montalbán SL contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrijos, por la que se suspende la inscripción de un acta de presencia y notoriedad de declaración de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don P. B. R. en representación de la mercantil «Construcciones y Reformas Montalbán, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrijos, don José-Antonio Garvía Pastor, por la que se suspende la inscripción de un acta de presencia y notoriedad de declaración de exceso de cabida por dudarse de la identidad de la finca y de su exceso, conforme a lo dispuesto en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario.

**Hechos****I**

Mediante acta de presencia y notoriedad de 18 de febrero de 2010 con acta final de notoriedad de 18 de mayo de 2010, el notario de La Puebla de Montalbán, don Francisco Bañegil Espinosa, estima justificada la notoriedad de que la finca registral 4793 del término de La Puebla de Montalbán, perteneciente a la sociedad «Construcciones y Reformas Montalbán, S.L.» tiene un exceso de cabida constatado catastralmente de once mil seiscientos cuatro metros con setenta y nueve decímetros cuadrados, si bien teniendo en cuenta la superficie real certificada por el técnico, son once mil setecientos sesenta y cuatro metros con setenta y nueve decímetros cuadrados. De este modo, la descripción actual de la finca según el acta debe ser: «Suelo residencial, en término municipal de La Puebla de Montalbán (Toledo), situado en CM Calvario SAUI P4 10 (A), de haber catorce mil trescientos cuarenta y dos metros cuadrados. Linda: Norte, límite de suelo de naturaleza urbana; Sur, Camino; Este, Arturo Benavente García (referencia catastral: 3122303UK8132S0001DB); Oeste, la mercantil «Construcciones y Reformas Montalbán, SL» (referencia catastral: 3122304UK81320001XB)». Por su parte, de la certificación registral incorporada al acta resulta que la descripción actual de la finca registral número 4793, después de la segregación practicada que consta al margen de su inscripción 5ª y que resulta de la inscripción 6ª, al folio 5, del tomo 2.219, libro 238 de La Puebla de Montalbán es la siguiente: «Rústica: suelo apto para urbanizar industrial, en La Puebla de Montalbán, ubicado en Camino Calvario SAUI P 4 10, sin número, hoy Camino Calvario Alabardero, número diez, de dos mil setecientos treinta y siete metros, veintiún decímetros cuadrados. Linda: Norte y Este, porción segregada; Sur, otra finca de la sociedad «Construcciones y Reformas Montalbán, S.L.» y Camino; y Oeste, otra finca de la sociedad «Construcciones y Reformas Montalbán, S.L.» y Arroyo. Su matriz tiene asignada la Referencia Catastral 3122303UK8132S0001DB».

**II**

Presentada en el Registro de la Propiedad de Torrijos copia auténtica de la referida acta, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada n.º 7035 del año: 2010 Asiento N.º: 1.229 Diario: 168 Presentado el 22/06/2010 a las 13:33 Presentante: P. M., J. A. Interesados: Construcciones Reformas Montalbán SL. Naturaleza: Acta de notoriedad Objeto: Exceso de cabida Protocolo N° 93/2010 de 18/02/2010 Notario: Francisco Bañegil Espinosa, Puebla de Montalbán Acuerdo de Calificación Registral Acuerdo relativo a la

calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes: I Fundamentos de Hecho: Primero.—Que con fecha 22/06/2010 fue presentada en este Registro copia del acta de notoriedad relacionada en el encabezamiento, causando el asiento número 1229, del Diario 168. II.—Fundamentos de Derecho: Primero.—La Legislación Hipotecaria -Ley de 8 de febrero de 1946 y su Reglamento de 14 de febrero de 1947-, otorga al registrador de la Propiedad el control de legalidad de los documentos presentados a inscripción, mediante la calificación registral. Segundo.—Una vez calificado el documento objeto del presente acuerdo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se observa/n el/los siguiente/s defecto/s que impiden la inscripción del mismo: 1º.—No ser inscribible el exceso de cabida que resulta del acta notarial relacionada por dudarse de la identidad de la finca y de su exceso de superficie, conforme a lo dispuesto en el artículo 298.3º del Reglamento Hipotecario. La indicada duda fundada resulta de: 1º.—La finca objeto del acta procede de segregación de otra mayor y en la misma ha sido practicada una segregación. 2º.—El exceso de superficie pretendido representa un 429,81% de la superficie inscrita, lo que induce a pensar que comprende otra finca colindante adquirida de forma independiente y no de una rectificación de la superficie inscrita. 3º.—La descripción de la parcela catastral a que se refiere el acta no coincide con la descripción registral de la finca respecto de la que se pretende la inscripción del exceso. 4º.—La superficie que se pretende inscribir no coincide con la catastral. 5º.—Del propio documento resulta que no han sido notificados todos los titulares de las fincas colindantes. 6º.—En los distintos títulos previos inscritos en el folio registral de la finca matriz no consta la mayor superficie de la misma, lo que unido a la importancia del exceso de cabida, hace dudar de que se trate de la misma finca, respecto de la que ninguno de sus anteriores titulares haya tenido interés en hacer constar tan importante exceso de superficie. 7º.—La referencia catastral de la finca registral objeto del acta que resulta del Registro no coincide con la que resulta del título. Tercero.—El/los indicado/s defecto/s se fundamenta/n en las normas legales o reglamentarias citadas. Por lo indicado acuerdo: Uno.—Suspender la inscripción del documento relacionado, por los defectos que se indican en el segundo de los fundamentos de derecho. Dos.—Hacer saber a los interesados: 1º.—que el asiento de presentación que motivó el título calificado queda prorrogado en los términos expresados... Contra el presente (...).Torrijos, 9 de julio de 2010. El registrador (Firma ilegible) Fdo. José-Antonio Garvía Pastor.»

Caducado el asiento de presentación en cuyo procedimiento registral se dictó la nota de calificación transcrita, se presentó nuevamente la meritada copia auténtica del acta, siendo objeto de la siguiente nueva nota de calificación: «Entrada nº 448 del año: 2011 Asiento Nº: 427 Diario: 171 Presentado el 19/01/2011 a las 10:16 Presentante: Areneros Montalbán SL Interesados: Construcciones Reformas Montalbán SL. Naturaleza: Escritura Pública Objeto: Exceso de cabida Protocolo Nº 93/2010 y 289/2010 Notario: Francisco Bañegil Espinosa, Puebla de Montalbán Acuerdo de Calificación Registral Acuerdo relativo a la calificación registral del documento relacionado, en base a los siguientes: I Fundamentos de Hecho: Primero.—Que las copias auténticas de las precedentes actas de presencia y notoriedad han sido presentadas nuevamente con fecha 19/01/2011, con el asiento número 427 del diario 171. II. Fundamentos de Derecho: Primero.—Una vez calificadas nuevamente las precedentes actas de presencia y notoriedad, se observa que no ha sido subsanado el defecto 1º del anterior acuerdo de calificación de 9 de julio de 2010, por cuanto respecto al mismo no ha sido presentado documento subsanatorio alguno. Segundo.—El indicado defecto se fundamenta en las normas legales y reglamentarias citadas en el anterior acuerdo que se reitera. Por lo indicado Acuerdo: Suspender la inscripción del documento relacionado por los defectos que se indican en el primero de los fundamentos de derecho, reiterando el contenido de la anterior nota de calificación. Contra el presente acuerdo (...) Torrijos, 2 de febrero de 2011. El registrador (Firma ilegible). Fdo. José-Antonio Garvía Pastor.»

## III

La anterior nota de calificación fue objeto de calificación sustitutoria por la registradora Mercantil de Toledo, doña Pilar del Olmo López, la cual confirmó en su totalidad la calificación del registrador de la Propiedad de Torrijos de 2 de febrero de 2011 mediante resolución de 15 de marzo de 2011.

## IV

Don P. B. R., en nombre y representación de la sociedad «Construcciones y Reformas Montalbán S.L.», interpone recurso ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito que tuvo entrada el 13 de abril de 2011 en el que hace constar: 1º La existencia de una segregación previa no excluye, por sí, la posibilidad de acreditar el exceso de cabida, siempre que se acredite tanto la identidad de la finca como de su exceso por otros medios, como es la tramitación cumpliendo todos los requisitos prevenidos en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 209 del Reglamento Notarial del acta de presencia y notoriedad que establece dicha norma, en concreto, el procedimiento utilizado está específicamente previsto en los casos de modificación de superficie «que hagan dudar de la identidad de la finca» de modo que la duda fundada no puede convertirse en afirmación apriorística y debe ser de tal entidad que no suponga una inversión de la carga de la prueba en perjuicio del titular registral, debiendo considerarse, además, que la segregación a que refiere el registrador es del año 1934, y el exceso se encuentra en el resto de finca matriz descrito en el título previo; 2º El porcentaje de superficie que representa el exceso declarado no opera como límite legal para la tramitación del acta en ninguna norma y, además, en el título previo ya constaba, aunque no se inscribió, la cabida que ahora se pretende hacer inscribir, circunstancia valorada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de octubre de 2008; 3º Si en el título previo se hizo constar la descripción catastral y no fue inscrita es imposible que coincidan ahora la descripción de la parcela catastral y la registral, estando prevista el acta de presencia y notoriedad para lograr la coincidencia entre la realidad extrarregistral y su reflejo registral; 4º En cuanto a que la superficie que se pretende inscribir no coincide con la catastral, cumpliendo con lo prevenido en el artículo 53.8 de la Ley 13/1996, se aportó al acta plano e informe técnico sobre la situación y superficie resultando una divergencia de 0,011% respecto de la catastrada, debiendo tenerse en cuenta la Resolución de 2 de febrero de 2010; 5º Los colindantes según la descripción catastral se encontraban presentes al otorgamiento del acta, dándose por citados, si bien el colindante por el extremo norte, al ser desconocido, fue citado por edictos publicados en el Ayuntamiento, en el periódico y en el Boletín Oficial de la Provincia por plazo de 20 días; 6º El presunto interés o desinterés de los anteriores propietarios en hacer constar el exceso de cabida alegado por el registrador en su nota, entra en el terreno de las conjeturas o suposiciones; 7º Por último, respecto a que la referencia catastral de la finca registral no coincide con la que resulta del título, resulta que la referencia hecha constar en el Registro incluye la parcela en sus dígitos 5 y 6º, con el número 03, que en ese momento era la única existente, pues en el título previo se practicó una segregación y descripción de resto. Al darse de alta en el Catastro la finca segregada se le asignó a ésta la referencia catastral 312203UK8132S0001DB, pasando la finca matriz a tener la siguiente 31223007UK8132S0001EB, de modo que, por el hecho de haberse producido una alteración catastral resultó modificada parcialmente parte de la referencia catastral, pudiendo constatarse que se trata de la misma finca acudiendo al título previo, donde quedó unida la certificación catastral de la finca matriz.

## V

El notario autorizante del acta calificada negativamente expidió informe de fecha 6 de mayo de 2011 en el que expone: Que, en relación con la actuación notarial, el notario autorizante ha cumplido, en su integridad los requisitos prevenidos en el artículo 203 de la

Ley Hipotecaria; Que, tratándose de un acta de presencia y notoriedad específica, prevista en el artículo 53.10 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, se incorporó un plano topográfico, informe de técnico competente, así como la presencia notarial en la finca objeto del acta. Esta modalidad de acta no requiere aprobación judicial, de conformidad con el citado artículo 53.10; Que, de conformidad con todas las pruebas practicadas, en las cuales, según se desprende de la misma, no hubo oposición de parte interesada, el acta concluyó con la declaración de notoriedad del exceso declarado; Que, de conformidad con el artículo 17 bis de la ley del notariado, en relación con el artículo 143 del Reglamento Notarial, el contenido del documento notarial ha de presumirse veraz e íntegro, presunciones, que, como han señalado las Resoluciones de 14 y 20 de febrero de 2.007, sólo pueden ser negadas o desvirtuadas en el seno de un procedimiento contradictorio, previa prueba en contrario, y siempre que tal atribución de competencia venga recogida en una norma con rango de Ley. En el caso de documento al que se refiere el presente informe, la existencia del acta de presencia y notoriedad está prevista legalmente precisamente para el caso de que existan dudas fundadas, por eso, a diferencia de los casos previstos en el artículo 53.8 de la misma Ley 13/1996, (rectificación en virtud de certificación descriptiva y gráfica, o excesos inferiores a la quinta parte en virtud de informe técnico), que son admisibles siempre «que pueda deducirse a la identidad de la finca y la que conste en el Registro», y, en el segundo caso, a que «el registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca», no existe esta limitación legal en el artículo 53.10 de la repetida ley. Por eso la posibilidad de alegar por el registrador «dudas fundadas», que contiene el artículo 298.3 párrafo tercero del Reglamento Hipotecario, debe tener entidad suficiente para desvirtuar las pruebas propuestas en el acta notarial, así como la declaración de notoriedad; Que en el caso presente las dudas planteadas por el registrador, tienen en unos casos carácter eminente subjetivo (“El exceso de superficie representa un 429,81% de la superficie inscrita” y “En los distintos títulos previos inscritos no consta la mayor superficie de la misma lo que... hace dudar que se trate de la misma finca, respecto de la que ninguno de los titulares anteriores haya tenido interés en hacer constar tan importante exceso de cabida”) (“no constar la finca en el título previo con su exceso de cabida” –afirmación incorrecta, pues esta sí que aparecía en el título previo, y en la licencia que autorizó la segregación, aunque esta superficie no fuera inscrita–; otras suponen meras tautologías (“La descripción de la parcela catastral a que se refiere el acta no coincide con la registral”) (“la finca procede de segregación” –obviando que la segregación a la que se refiere, no es la del título previo, sino otra anterior que data del año 1934, y que dio su consentimiento el propio titular de la finca segregada, y colindante–. En otros casos las dudas planteadas no pueden conducir a suponer, racionalmente, que nos encontremos ante otra finca, si no, más bien, meras discrepancias en cuanto a los datos descriptivos, así (“La superficie que se pretende inscribir no coincide con la catastral” –si bien la discrepancia entre los metros registrados y los catastrados es nimia–, o (“La referencia catastral de la finca registral no coincide con la que resulta del título”) afirmación que no empece el hecho de que si se compara la certificación catastral descriptiva y gráfica del título previo, que figura unida al mismo, y al acta objeto de este informe, se aprecia perfectamente la similitud entre la forma de ambas fincas, salvando que en la actual ha sido descontada la parcela resto. La discrepancia en el número de parcela (al haber asignado el Catastro a la finca segregada el número de parcela 03), no obsta a la plena identificación de la finca resto y la segregada. Por último se incluyen afirmaciones desmentidas por el propio acta, como la que señala. (“Del propio documento resulta que no han sido notificados todos los titulares de las fincas colindantes –habiéndolo sido todos ellos, si bien en algún caso por edictos); por último, que puede, por tanto, concluirse que los argumentos expuestos en las calificaciones, no pueden realmente llevar a dudar sobre la identidad de la finca. No puede olvidarse que la superficie de la finca es un dato de hecho, lo relevante legalmente no es si el exceso de la finca supone un mayor o menor porcentaje, sino si la finca sobre la que pretende declarar el exceso es o no la misma, y, en caso de albergar dudas sobre la existencia de una superficie adicional que se pretendiera agrupar bajo este acta,

debería precisarse por el responsable de los libros registrales cuál es esa finca, o esa porción que no encaja en la descripción registral. Con las afirmaciones vertidas en la calificación se obstaculiza el acceso registral de un exceso de cabida recogido en un acta tramitada legalmente.

## VI

El registrador emitió informe el día 23 de mayo de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 199 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1955, 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, y 2 de junio de 2011.

1. El problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar, en un acta de presencia y notoriedad para inscribir el exceso de cabida de una finca, si están justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca.

2. Por lo que refiere a la inscripción de los excesos de cabida, debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») 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.

3. En el presente expediente, el registrador funda sus dudas en los siguientes razonamientos: la finca objeto del acta procede de segregación de otra mayor y en la misma ha sido practicada una segregación; el exceso de superficie representa un 429,81% de la inscrita; la descripción de la parcela catastral a que refiere el acta no coincide con la descripción registral de la finca; la superficie que se pretende inscribir no coincide con la catastral; del propio documento resulta que no han sido notificados todos los titulares de fincas colindantes; en los distintos títulos previos no constaba la mayor cabida, no habiendo ninguno de los titulares anteriores tenido interés en hacer constar tan importante exceso; y la referencia catastral de la finca no coincide con la que resulta del Registro.

4. Del estudio conjunto y sistematizado de los razonamientos ofrecidos por el registrador resulta que el defecto relativo a las dudas sobre la identidad de la finca debe mantenerse.

Es cierto, como señala el recurrente, que el hecho de que la medición realizada por el técnico para la tramitación del acta no se ajuste plenamente a la reflejada por catastro no es, en sí, motivo para impedir la inscripción del exceso de cabida declarado, pues en el

presente expediente, la identidad es prácticamente total, existiendo una mínima divergencia de 0,011%. Tampoco debería provocar dudas en el registrador, por sí sólo, el hecho de que los titulares registrales anteriores no hubieran pretendido la registración de la verdadera superficie, por ser ello un razonamiento no ceñido a criterios de carácter objetivo; y no implica intrínsecamente ninguna dificultad que la nueva descripción presente una referencia catastral diferente a la que consta actualmente en el Registro toda vez que en el Registro sólo se contiene la referencia catastral «relativa a la finca matriz».

Sin embargo, trato diferente merecen el resto de circunstancias planteadas en la nota por el registrador, las cuales sí pueden valorarse, fundamentalmente si se aprecian en conjunto, como hechos que generan dudas sobre la identidad de la finca justificadas en criterios objetivos y razonados que impiden la inscripción del exceso de cabida declarado en el acta objeto de calificación. En este segundo grupo deben incluirse la notable discrepancia entre la cabida inscrita y la actual, puesto que registralmente la finca tiene 2.737,21 metros cuadrados, mientras el acta declara notorio que su superficie actual es de 14.502 metros cuadrados (un 429,81% más) y el hecho de que la finca proceda de una segregación y se exprese ya en el Registro con exactitud –hasta con decimales– su superficie, a pesar de que dicha segregación se remonte al año 1934 –como advierte el notario autorizante.

No ayuda a despejar tales dudas la circunstancia de que no se haya citado a todos los colindantes, pues, como señalaba la Resolución de 2 de febrero de 2010, con relación a una exceso de cabida por acta notarial, que lindando la finca por el sur con camino debió notificársele el acta al Ayuntamiento correspondiente, no siendo suficiente al efecto el envío a dicha Corporación de los edictos para su publicación en el tablón de anuncios.

5. No se tienen en cuenta las referencias realizadas por el recurrente y el notario autorizante al título previo por cuanto éste no fue presentado en tiempo y forma en el momento de realizarse la calificación recurrida conforme lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, si bien debe recordarse que, si se pretende obtener una inmatriculación a través de dicho título, será necesario que concurren los requisitos generales derivados de los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes.

En consecuencia, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 1 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.