

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

- 8712** *Resolución de 2 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Peñafiel, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de rectificación de otra de aceptación y adjudicación de herencia, en relación a la superficie de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid, don Luis Ramos Torres, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Mesiart, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de rectificación de otra de aceptación y adjudicación de herencia, en relación a la superficie de una finca.

**Hechos****I**

Por el Notario de Valladolid, don Luis Ramos Torres, fue autorizada el 17 de junio de 2011, con el número 993 de su protocolo, una escritura de rectificación de la superficie de una finca. En mérito a esa escritura se modificaba otra, previamente inscrita, otorgada ante el mismo notario, de fecha 25 de junio de 2010, con el número 1.151 de protocolo, en la que se formalizaba la aceptación y partición de una herencia y en virtud de la cual se había adjudicado a don T. H. N. una finca urbana, la registral número 7.947, radicada en casco urbano de Cogeces del Monte.

**II**

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Peñafiel el 11 de noviembre de 2011 y fue calificada negativamente en los términos siguientes: «Registro de la Propiedad de Peñafiel Entrada N.º: 1249 del año: 2011 Asiento N.º: 1320 Diario: 65 Presentado el 11/11/2011 a las 17:55 Caducado 16 de febrero 2012 Presentante: H. N., T. Intensados: don T. H. N., doña F. N. C., don T. H. N., doña F. N. C. Naturaleza: Escritura pública Objeto: Complementaria Protocolo N.º: 993/2011 de 17/06/2011 Notario: Luis Ramos Torres, Valladolid Calificado el documento arriba reseñado con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, se han observado los siguientes defectos u omisiones, que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación acompañando la presente nota al documento subsanado. Hechos: el 11 de noviembre del presente año se presenta escritura, complementaria de otra de aceptación y partición de herencia, otorgada por el Notario de Valladolid Luis Ramos Tomes con el número novecientos noventa y tres de protocolo en la que se solicita una rectificación de superficie. En el registro consta la finca con una superficie de 250 metros cuadrados y la superficie que ahora se pretende inscribir es 452 metros cuadrados. Se acompaña certificación de arquitecto en la que se certifica que esta última es la superficie de la finca. Defectos: Se suspende la rectificación de superficie por existir dudas sobre la identidad de la finca ya que la superficie que se manifiesta que ahora tiene la finca es casi el doble de la que consta inscrita siendo necesario la tramitación de un acta de notoriedad. Del tercer párrafo del artículo 53.8 de la ley de 30 de diciembre de 1996 se deduce que el certificado del técnico competente sólo es admisible para los excesos que sean inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, circunstancia que no se da en este caso Fundamentos de Derecho El artículo 289.3 del Reglamento Hipotecario en su último párrafo permite denegar la rectificación de superficie cuando existan dudas fundadas

acerca de la identidad de la finca. El art. 53.10 de la ley 13/1996, de medidas fiscales, administrativas y del orden social: 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 notarial de presencia y notoriedad que incorpore un plano de situación a la misma escala que la que obre en el Catastro, e informe de técnico competente sobre su medición, superficie y linderos. Dicha acta se ajustará en su tramitación a lo prevenido en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria a excepción de lo previsto en su regla 8.ª El artículo 53.8 de la Ley 30/1996 de 30 de diciembre dice: La rectificación de la cabida de una finca registral, 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 de la finca, 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. En otro caso, el Registrador no practicará la inscripción, pudiendo extender anotación preventiva de suspensión con arreglo a la legislación hipotecaria. Los excesos de cabida inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, cuando no pueda aplicarse lo previsto en el párrafo anterior, se harán constar mediante certificado o informe sobre su superficie expedido por técnico competente y siempre que el Registrador no abrigare dudas sobre la identidad de la finca. El Texto Refundido del Catastro 1/2009 de 5 de marzo en su artículo 45 dice: A efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: 1. Siempre que los datos de situación, denominación y superficie, si constara esta última, coincidan con los del título y, en su caso, con los del Registro de la Propiedad. 2. Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 % y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador ante la presente calificación negativa, (...) Peñafiel 16 de febrero de 2012 La registradora (firma ilegible) Fdo.–María-Luisa Herrero Mesiert».

### III

Frente a la indicada calificación, el Notario de Valladolid, don Luis Ramos Torres, interpuso recurso frente a la referida calificación registral en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: El día 25 de junio de 2010, con el número 1.151 de protocolo, se autorizó una escritura de aceptación y partición de herencia, por la que se adjudicó a don T. H. N. una finca urbana radicada en casco urbano de Cogeces del Monte, la cual está inscrita en el Registro de la Propiedad de Peñafiel con el número de finca 7.947 de dicho Registro. La reseñada finca tiene una superficie real superior a la que consta en la escritura de propiedad anteriormente reseñada y cuya descripción se realizó en la misma con los mismos datos que en el título anterior de propiedad, en el que la misma constaba a nombre de la madre del actual propietario, descripción que es, a su vez, la que consta en el Registro de la Propiedad. Ante la solicitud del propietario, don T. H. N., relativa a las alternativas para poder actualizar la superficie real de su finca, se procedió a otorgar la escritura a que se va a hacer referencia y que ha sido objeto de calificación negativa por parte de la registradora de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Mesiert. El día 17 de junio de 2011, con el número 993 de mi protocolo, se autorizó una escritura complementaria a la de aceptación y partición de herencia ya reseñada con el fin de obtener la inscripción del exceso de cabida. En dicha escritura comparecieron dos de los tres colindantes particulares (dado que el otro sigue siendo el mismo tanto en el Registro como en el Catastro) siendo éstos herederos de los colindantes que aparecen en el Registro de la Propiedad. A la misma se incorporó certificación catastral descriptiva y gráfica para obtener la inscripción de un exceso de cabida superior a la quinta parte de la cabida inscrita y un certificado de técnico competente para corroborar, sobre el terreno, dicha medición. Los motivos de otorgar la reseñada escritura complementaria en vez de acudir al acta de notoriedad fueron los siguientes: 1.º En el presente caso, hay un título público de adquisición de la propiedad,

cual es la escritura de adjudicación de herencia ya referenciada, la cual se complementa con la que es objeto del recurso para obtener la inscripción del exceso de cabida, escritura complementaria a la que se incorpora la documentación necesaria para obtener dicha finalidad; 2.º La rectificación de superficie en la escritura calificada se hace de esa manera porque en el presente caso, aduce el notario recurrente, se produce un supuesto de libro de un error en la cabida inicialmente inscrita en el Registro de la Propiedad, habiendo sido la finca siempre la misma, lo cual resulta de los colindantes que constan en el Registro respecto de los que aparecen actualmente en el Catastro. En este sentido, el lindero frente sigue siendo la misma calle y el lindero fondo sigue siendo una finca propiedad de don C. V. P. Sólo cambia la titularidad de los linderos derecha e izquierda, pero en el sentido que los lindantes actuales son herederos de los que constan en el Registro de la Propiedad, y en este sentido, se hace comparecer a esos dos colindantes en la escritura complementaria, en la que además de manifestar su conformidad con la coincidencia en la descripción de la finca según Catastro con la realidad física, manifestaron ser los propietarios por herencia de los anteriores colindantes, según el Registro; 3.º Como apoyo documental a la escritura complementaria se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica, recogiendo en la escritura calificada negativamente la descripción de la finca coincidente con dicha certificación, la cual se incorpora porque se estaría ante un exceso de cabida superior a la quinta parte de la cabida inscrita, siendo éste el único apoyo documental que el Reglamento Hipotecario permite cuando el exceso de superficie es superior a esa quinta parte; y, 4.º La aportación también de certificación expedida por técnico se hizo en este caso, a mayor abundamiento y para dejar constancia de que la superficie catastral coincide, además, en este caso con la superficie real. Fundamentos de Derecho: Primero.—El artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario «Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición,... podrán inscribirse los excesos de cabida acreditados mediante certificación catastral o, cuando fueren inferiores a la quinta parte de la cabida inscrita, con el certificado o informe de técnico competente,... sin necesidad de título traslativo...»; y, Segundo.—En apoyo del fundamento legal indicado, el notario recurrente alega los siguientes fundamentos extraídos de reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado en casos iguales o similares al presente: a) Resolución de 31 de mayo de 1999, la cual dice literalmente: «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 la finca matriculada, 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». En el mismo sentido las Resoluciones de 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero de 2003, 16 de abril de 2008 ó 10 de marzo de 2010. Denótese que tanto los colindantes comparecientes como el técnico que realiza la medición en apoyo de la superficie catastral manifiestan la existencia de un muro de cerramiento, indicando el técnico en su certificado que la finca está cercada en todo su perímetro por una valla de mampostería de piedra; b) Resolución de 16 de mayo de 2005, la cual dice literalmente: «...siendo necesario que dicha identificación [de la finca] se haga con referencia a los linderos que resultan del Registro, permitiéndose su actualización (por cambio de los titulares colindantes), pero no su alteración, expresándose que lo que se pretende es rectificar la superficie de la finca que se contiene dentro de dichos linderos registrales...». Lo que esta Resolución está indicando es lo que se pretende en caso presente, esto es, que la finca siempre ha sido la misma, sólo se quiere actualizar su superficie ajustándola a la realidad y, para dejar zanjada la realidad de los hechos, comparecen los colindantes que han cambiado con relación a los que constan en el Registro de la Propiedad, los cuales son herederos de los anteriores, circunstancia, que se puede comprobar consultando los libros del Registro; c) Resolución de 8 de octubre de 2005, la cual dice literalmente: «...Así, el régimen general,... exige la acreditación de la adquisición de la mayor superficie... la aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida, y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a nombre del adquirente o del transmitente...». Como ya se ha reiterado, se incorpora certificación catastral descriptiva y gráfica, a la que se

ajusta la descripción que de la finca se hace en la escritura complementaria, certificación que, además, recoge la titularidad de la parcela catastral de su propietario (don T. H. N.), pero, alega el notario recurrente, la registradora ignora la incorporación de dicha certificación; y d) Resolución de 21 de septiembre de 2007, la cual establece que el soporte documental y gráfico para inscribir un exceso de cabida superior a la quinta parte (20% de la superficie inscrita) es la certificación catastral descriptiva y gráfica.

## IV

Por parte de la registradora de la Propiedad recurrida mantuvo su calificación, emitió el correspondiente informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## V

En contestación a la pertinente solicitud acordada por este Centro Directivo, como diligencia para mejor proveer, se aportó por parte de la registradora recurrida nota simple de la hoja abierta a esa finca, de la que resulta el acceso a la misma de la referencia catastral (inscripción segunda).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 8.1, 9.1 y 243 de la Ley Hipotecaria; 298.3 del Reglamento Hipotecario; 18.2.d).2.º y 45 del Texto Refundido de la Ley de 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 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002, 3 de febrero y 12 de julio de 2003, 3 de enero, 18 de febrero y 20 de abril de 2005, 29 de abril de 2006, 3 de octubre de 2007, 16 de diciembre de 2008 y 16 de diciembre de 2010.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de un exceso de cabida de gran superficie con base en certificación catastral descriptiva y gráfica alegándose que consta previamente inscrita la referencia catastral de la finca y que han comparecido dos de los tres colindantes de la finca.

La solución ha de ser negativa pues una cosa es la inscripción de un exceso de cabida y otra diferente la constancia registral de la referencia catastral de la finca. Esta última sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todos los excesos de cabidas basados en certificación catastral descriptiva y gráfica.

La referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación implícita de linderos y superficie catastrales en el Registro, sino que únicamente determina un dato más sobre localización o situación de la finca en un determinado entorno o zona, pues la finalidad de su constancia registral no es la de que quede sustituida la descripción registral, como lo revela que junto a la referencia catastral es necesario expresar la descripción que figura en el Registro, siendo un aditamento que figura en el asiento después de la descripción registral.

2. Por otra parte, las dudas de identidad que impiden la inscripción de los excesos de cabida cuando son de gran superficie o existen discordancias descriptivas entre la descripción registral y la catastral, no se resuelven por la mera constancia en la descripción registral de una finca de la referencia catastral, pues las dudas que impiden inscribir el exceso de cabida se refieren a la identidad de la superficie del exceso respecto a la que delimitan sus contornos atendiendo a la descripción registral. Puede no haber dudas de que una finca está situada en determinada zona del Catastro y sin embargo existir dudas acerca de que la concreta superficie que señala el Catastro dé lugar a un aumento de una porción que no figura inscrita dentro de los linderos que constan en el Registro, en cuyo caso lo procedente sería inmatricular la porción correspondiente para luego agruparla o agrupearla con la finca inscrita.

En otro caso, habría que llegar a la absurda conclusión de que toda la legislación de constancia de excesos de cabida y de inmatriculación con sus respectivos requisitos que se recogen en la Ley y en el Reglamento Hipotecario habría desaparecido y bastaría incorporar a cualquier finca inscrita una superficie catastral mayor por el mero hecho de que previamente se hubiese hecho constar una referencia catastral por la mera declaración del interesado o su constancia en un recibo de IBI incorporado a una escritura.

3. Que no es así resulta ya de las Resoluciones de este Centro Directivo de 17 de junio de 2002 y 3 de febrero de 2003 que dejaron aclarada la diferencia entre la constancia de la referencia catastral y la inscripción de los excesos de cabida.

Incluso la legislación catastral ya prevé que la incorporación de cualquier descripción de finca basada en certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada es sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias (cfr. artículo 18.2.d).2º del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), por lo que con mucha mayor razón cuando ni siquiera se trata de un procedimiento de actualización catastral descriptiva. Y el artículo 45 de dicho Texto Refundido ya advierte que no existe identidad de la finca registral con la catastral cuando los datos de situación, denominación y superficie no coincidan con los del Registro de la Propiedad, por lo que la constancia registral de la referencia catastral no excluye las dudas de identidad en materia de constancia de excesos de cabida en el Registro.

4. En cuanto a la calificación registral de las dudas de identidad de la finca cuando el exceso de cabida que se pretende inscribir es muy desproporcionado respecto a la superficie inscrita, como aquí sucede, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que hay que evitar con motivo de una pretensión de inscripción de exceso de cabida que se incorporen trozos de superficie no incluidos en el contorno de la finca inscrita por no tratarse de una mera rectificación de error en la superficie inicial, pues en tales excesos no suficientemente acreditados, lo procedente es inmatricular la porción correspondiente y agregarla o agruparla a la finca inscrita, todo ello para evitar que se eluda el procedimiento de inmatriculación o que se produzcan dobles inmatriculaciones por falta de identidad de la superficie a que se refiere el exceso de cabida con la finca inscrita. O bien acreditar el exceso de cabida por un procedimiento más seguro dada la desproporción de la superficie que se pretende inscribir respecto a la ya inscrita, puesto que la inscripción describe la finca con la superficie de 250 metros cuadrados y se pretende la inscripción con la superficie de 452 metros cuadrados. A ello debe añadirse que se trata de una finca urbana y no rústica. A tal efecto, existe el procedimiento del artículo 53.10ª de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, mediante acta notarial de presencia y notoriedad, o el expediente de dominio, que ofrecen una mayor seguridad en estos supuestos excepcionales atendiendo a la desproporción de la superficie. Así, la Resolución de 8 de abril de 2000 descartó la identidad de la finca por la desproporción existente entre la cabida inscrita y la que se pretendía reflejar en el Registro. La Resolución de 12 de julio de 2003 relacionó también las dudas de identidad con la gran desproporción del exceso de cabida. Las Resoluciones de 3 de enero, 18 de febrero y 20 de abril de 2005, 29 de abril de 2006, 3 de octubre de 2007, 16 de diciembre de 2008 y 16 de diciembre de 2010 excluyen la inscripción de excesos de cabida en los que existen elementos suficientes para dudar de la identidad de la finca, especialmente la notable discrepancia del exceso de cabida que se pretende, la gran envergadura del mismo o la gran diferencia respecto al Registro.

5. Respecto al consentimiento de dos de los tres colindantes de la finca, no es suficiente para la inscripción del exceso de cabida, pues aparte de que faltaría el del colindante del fondo, la citación a los colindantes en los excesos de cabida sólo está prevista en procedimientos de acreditación como el expediente de dominio o el acta de notoriedad, porque su consentimiento no es determinante por sí mismo, sino que pueden dar lugar a que en la resolución del procedimiento correspondiente de acreditación, ya sea por el juez en el caso del expediente de dominio o por el notario en el procedimiento de acta de notoriedad o de acta notarial de presencia y notoriedad se tenga en cuenta dicha circunstancia. No es suficiente, en cambio, cuando se trata de la pretensión de

inscripción de excesos de cabida por medios ajenos al consentimiento de los colindantes, dada la finalidad de evitar agregaciones o inmatriculaciones de porciones de terreno por el simple mecanismo de solicitar un exceso de cabida, sobre todo cuando éste, como aquí sucede es de la desproporción que implica respecto a la superficie inscrita. Por otra parte, la mera coincidencia del lindero de fondo tampoco es suficiente en estos supuestos de excesos de cabida desproporcionados, pues no se trata de lindero fijo, como tampoco se puede aplicar el concepto de linderos fijos por el mero hecho de que la finca esté delimitada por un muro, conforme ya señaló la Resolución de 19 de noviembre de 1998 respecto a la existencia de dos paredes de la finca de que se trataba.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos expresados en los fundamentos de Derecho.

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, 2 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.