



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 17 de octubre 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 Pozuelo de Alarcón n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en auto recaído en expediente de dominio.

(BOE de 12 de noviembre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Expediente de dominio. Exceso de cabida. Parcelación de finca matriz. Mayor cabida de una de las resultantes. Si nos atenemos más a la puridad de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes, en su caso, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande como el exceso pretendido, que llega al 195% de la superficie inscrita (1.424,80 metros cuadrados). No cabe duda de que quien es dueño de una finca matriz y segrega y transmite una porción, sigue siendo dueño del resto de finca no segregada. Por tanto, cualquier aumento de medida que se quiera sostener a posteriori para la porción segregada va, o puede ir, en detrimento directo de la medida del resto de finca matriz (o de las colindantes) y supone desvirtuar la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada. Razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada perteneció siempre a la finca de la que se predica (la segregada) o en realidad pertenece a otra finca (el resto de matriz o colindantes). Sería en este caso necesaria para llevar a cabo la inmatriculación o inscripción indicada en el anterior apartado, la adecuada intervención de los correspondientes titulares registrales.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 20, 200 a 203.

Ley 1/2000 (LEC), art. 218.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), art. 45.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 272 y ss.

En el recurso interpuesto por don E. G. G., procurador de los Tribunales, en nombre y representación de don E. A. A. y doña C. S. G., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 2, doña Marta Caveró Gómez, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

Por auto de 30 de noviembre de 1992, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Majadahonda, recaído en expediente de dominio número 261/91, se declaró



www.civil-mercantil.com

justificado el dominio de don E. A. A. y doña M. C. S. G. sobre el exceso de cabida de 1.425,03 metros cuadrados, en relación a la finca registral número 32 de Pozuelo de Alarcón, declarando que la cabida de dicha finca es de 2.155,23 metros cuadrados.

II

Fotocopia con diligencia de legalización con declaración de firmeza del referido auto, se presentó en el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón número 2, el día 3 de junio de 2014 y fue objeto de calificación negativa por la registradora en los siguientes términos: «(...) Se presenta fotocopia con diligencia de legalización con declaración de firmeza expedida el 23/5/2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Majadahonda referente al auto dictado el 30 de noviembre de 1992 en el expediente para la inmatriculación de un exceso de cabida sobre la finca registral número 32 de Pozuelo de Alarcón. Se admite su presentación habida cuenta que el testimonio original ya fue presentado en su día y calificado al Registro y la negativa del Juzgado de Majadahonda a expedirlo como tal testimonio. La finca registral 32 tiene una cabida inscrita en el Registro de 730,2 metros cuadrados con unos linderos con una medición pormenorizada en metros y forma parte del A.P.E. 2.6-02 (...). Dicha Urbanización procede de la matriz registral 6304 de la que se segregaron 20 parcelas, todas con una superficie entre 730 y 805 metros cuadrados, quedando un resto para viales, zonas verdes y deportivas que pertenece ob rem por veinteavas partes a los titulares de las veinte parcelas. Según el expediente judicial la finca en realidad mide 2155 metros cuadrados. A la admisión de semejante exceso de cabida se oponen los siguientes obstáculos: – se mantienen, para justificar que es "exceso de cabida", los linderos iniciales. El resultado es imposible. No caben matemáticamente 2155 metros cuadrados en tales linderos. Si multiplicamos los linderos de mayor longitud para no equivocarnos por defecto, de 28 y 27,50 metros, el resultado son 770 metros cuadrados. – de la documentación aportada resulta que en realidad la finca de 2155 metros cuadrados es el resultado de la agrupación de dos fincas catastrales: la catastral 0141004VK3704S0001DW (de 745 metros cuadrados en la calle [...]) y la catastral 0141005VK3704S0001XW (de 1429 metros cuadrados en el número [...] de la calle [...]). En la actualidad se ha obtenido la agrupación catastral de las mismas dando lugar a la 0141007VK3704S0001JW, con licencia del Ayuntamiento, según resulta de certificación del Catastro. De todo ello se deduce que no nos encontramos ante un exceso de cabida sino ante realidad física distinta referida a una finca de 2155 metros cuadrados que incluye en su superficie la de la registral 32. – del expediente resulta que dicha superficie está dentro del polígono de actuación de la A.P.E. 2.6. 02, si bien puede estar inscrita o sin inmatricular, pues de la nota marginal de la registral 6304 ya resulta que el ámbito tenía mayor superficie de la inscrita sin llegarse a inscribir el exceso. Será el juez el competente para determinar si dicha superficie se encuentra incluida o no dentro de la matriz y, en su caso, en qué medida. Entre tanto, esta nueva superficie no se puede inscribir como exceso de cabida siendo necesaria la modificación del proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón con citación de todos los interesados o declaración judicial en procedimiento adecuado. Es verdad que en la documentación aportada podrían concurrir elementos conducentes a apreciar una adquisición por prescripción, pero no es competencia del registrador declararla ni tiene éste los medios de prueba a su alcance dentro del estrecho ámbito de la calificación para así considerarlo y en todo caso, por exigencias del tracto sucesivo, no se podría inscribir sin la intervención de los potenciales interesados que son los copropietarios de la urbanización en tanto tal inscripción implicaría una modificación del título constitutivo del complejo inmobiliario. Fundamentos de Derecho: En cuanto a la primera objeción: los artículos 9.1.^a de la Ley Hipotecaria y 51.3.^a de su Reglamento y el principio hipotecario de especialidad. Uno de los



www.civil-mercantil.com

principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico. Así, en lo que nos concierne, los citados artículos 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento, al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción. Es así doctrina reiterada de la DGRN que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro y conduce a la no inscribibilidad de aquellos derechos que presentan contornos difusos o de extensión indeterminada. Resoluciones de la DGRN de fecha 3/04/2002, 24/04/2003, 6/11/1996, 26/9/2000, 19/11/2011, entre otras. – el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que permite al registrador calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido. Para inscribir un expediente de dominio de exceso de cabida es presupuesto indispensable que se trate de un auténtico exceso de cabida. – el concepto de exceso de cabida excluyendo todo supuesto en que pretenda acceder al Registro un realidad física distinta en doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 1/09/2011, 23/03/2006, 5/11/2002 entre otras: "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 (o segregación) de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente"; en cuanto a la necesidad de acuerdo del complejo inmobiliario al suponer una modificación del mismo, artículos 2.c) y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. Para el caso de que no se admitiera el motivo de denegación anterior (no estar ante un supuesto de exceso de cabida), se objeta, con carácter subsanable, que del expediente no resulta que se haya citado al titular del predio colindante por la izquierda, que es la parcela número 3 (finca registral número 31 de Pozuelo de Alarcón) inscrita a nombre de don P. Q. M., con NIF (...), conforme requiere el artículo 201, regla 3.ª de la Ley Hipotecaria, sin que baste la mera notificación por edictos a las personas que pueda perjudicar. Contra esta nota de calificación (...) La registradora (firma ilegible) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Mata Cavero Gómez registrador/a de Registro Propiedad de Pozuelo de Alarcón 2 a día veinticuatro de junio del año dos mil catorce».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de agosto de 2014, en base a los siguientes argumentos: «(...) Dicha finca registral número 32, tal como expresa la calificación de la registradora, tiene una cabida inscrita en el Registro de 730,20 m² y forma parte del Área de Planeamiento Especial 2.6-02 (...). Dicha Urbanización procede de la matriz registral 6.304 de la que se segregaron 20 parcelas, todas con una superficie entre 730 y 805 metros cuadrados, quedando un resto para viales, zonas verdes y deportivas, que pertenece *ob rem* por veinteavas partes a los titulares de las 20



www.civil-mercantil.com

parcelas. El recurso que se interpone se fundamenta en los siguientes: Hechos Primero. Con fecha 17 de enero de 1980 el recurrente suscribió contrato privado de compraventa con don J. L. M. B. para la adquisición de una de las parcelas indicadas y un espacio de uso común, concretamente la parcela número 4 de la urbanización con una superficie «aproximada» de 1400 metros cuadrados y la ejecución sobre la misma de un proyecto de obra. Segundo. Con fecha 11 de octubre de 1989, tras muchas vicisitudes, fue otorgada escritura pública, autorizada por el notario de Madrid, don Fernando Cano Jiménez, y número 4001 de su protocolo, por la cual se elevaba a público la compraventa indicada respecto de la parcela número 4 de la urbanización, a la cual venimos haciendo referencia. Sin embargo, esta representación desconoce el por qué, sólo se segregaron e inscribieron 730 m² de los 1.400 metros cuadrados, aproximadamente, vendidos y acotados y vallados perimetralmente en el año 1980 (...) Tercero. Ante la enorme diferencia entre la superficie inscrita de la parcela y la superficie adquirida en el contrato privado, mis mandantes procedieron de forma inmediata a encargar un informe topográfico de la finca, del que resultó que la finca comprada por mis mandantes en el año 1980, y escritura (parcialmente en cuanto a su superficie en el año 1989) no sólo es que tenía una superficie superior a los 730 m² asignados en la segregación de la finca sino incluso superior a los 1.400 m² aproximados que se hizo constar en el documento privado; más concretamente tenía una superficie de 2.155,33 m² (...) Cuarto. Al objeto de solucionar las sustanciales diferencias de superficie descritas en el apartado anterior, mis mandantes promovieron ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Majadahonda, expediente de dominio para la inmatriculación del exceso de cabida mencionado anteriormente, que concluyó con el Auto dictado el 30 de noviembre de 1992, cuyo testimonio original fue presentado en ese Registro en fechas posteriores, como así consta en el mismo, haciéndose referencia a dicha primera presentación en el Registro en la propia nota de calificación del que fue denegada la inscripción. Quinto. Tras encargar mis mandantes a distintos profesionales durante esos años la solución del problema con resultados infructuosos, al final encargaron a los que suscriben el asunto, quienes en primer lugar proceden a obtener un segundo testimonio del Juzgado con expresión de su firmeza, toda vez que el primero se había extraviado, que fue presentado ante el Registro y calificado el 18 de agosto de 2011, suspendiéndose la inscripción y solicitándose una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, ante las dudas sobre la identificación de la finca (...) Sexto. En el ínterin, con fecha 1 de septiembre de 2011, el Arquitecto Superior don R. B. R. elaboro un proyecto de reparcelación para agregación de fincas, en el que se detallan las superficie reales de las dos parcelas catastrales que componía la finca vendida a mis mandantes, tanto la parcela catastral número 4 que se correspondía aproximadamente (salvo una pequeña diferencia de 17 metros cuadrados) con la parte inscrita de 747,37 m², como la otra parte de finca vendida no inscrita, parcela catastral número 5 de 1.407 m², lo que totaliza los 2.155,33 m² de superficie que se corresponden con los medidos en el estudio topográfico, y reconocido en el Auto judicial y todavía pendiente de ejecutar (...) Séptimo. Tras tener que esperar a que el Catastro inscribiera la finca, se vuelve a presentar el documento con la certificación solicitada (...) haciéndose un nuevo pronunciamiento por la registradora notificado el día 22 de agosto de 2012 en el que se expresa que la superficie que excedía de los 730 m² inscritos o bien formaba parte de los elementos comunes de la urbanización o bien se trata de una parcela fuera de matriz. Esta decisión de la Registradora no consta que fuese comunicada al Juzgado que había dispuesto la inscripción en el Registro, por lo que la decisión judicial quedó inexecutada indefinidamente. Octava. El supuesto problema al parecer radica en una reparcelación que se hizo en el año 1993, que sirvió para segregar las 20 parcelas de la Urbanización y en unos planos que constan en el Registro, los cuales ha visto esta parte pero no ha podido obtener copia, en los cuales existen unas parcelas que no se parecen ni por asomo a las reales y aprobadas en el año 2002 por el Ayuntamiento de Pozuelo

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

en el Área de Planeamiento Especial 2.6-02 (...) Y también radica el problema en que la superficie registral de la finca 6003 de la cual proceden las 20 parcelas, los viales y las zonas verdes de la (...) es muy inferior a la superficie real como así reconoce la Sra. Registradora en su nota de calificación. Siendo la superficie real la de 26.541,22 m² (resultado de la suma de la red viaria, zonas deportivas comunes y parcelas privativas) y dentro de ella la de la parcela de nuestros mandantes por 2.155,33 m². Es decir y como veremos con más amplitud en la fundamentación jurídica, ni la superficie de la que parte la registradora en su nota de calificación es la real, ni la superficie ni la situación de las parcelas registrales son las mismas, como resulta palmario si se compara los planos existentes en el Registro y los planos del Ayuntamiento de Pozuelo. Noveno. Así pues el Ayuntamiento de Pozuelo ha admitido como superficie real de la parcela de nuestros mandantes cuya inscripción se pretende, la de 2155,33 m², que coincide con la superficie catastral, y también con la superficie expresada en la licencia de reparcelación para agregación de las dos fincas catastrales, superficies que coinciden todas ellas con la reconocida en el auto judicial pendiente de ejecutar. Y además ha otorgado licencia de legalización de la obra construida sobre la parcela indicada, con fecha 19 de marzo de 2013, en la que igualmente se reconoce una superficie de la parcela de 2.155,33 m². Que, como no podría ser de otra forma, es la superficie catastral y la que consta en su planeamiento (A.P.E. 2.6-02) (...) A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. Primero. Las objeciones formuladas por la registradora de la Propiedad en la resolución que recurrimos tienen dos fundamentos: 1.º Medición inexacta. No se trata de una inmatriculación de exceso de cabida como sostiene el Juzgado. 2.º Inadecuación del procedimiento seguido en vía judicial. La Registradora expresa en su última resolución que recurrimos, notificada con fecha 21 de julio de 2014, que la finca resultante de las parcelas 4 y 5 no es de 2.155,33 metros cuadrados, atendiendo al lindero de mayor longitud. Sin embargo no ha tenido en cuenta que dada la forma irregular de la parcela no es posible obtener la superficie multiplicando dos de las lindes como si se tratara de un rectángulo, sino que requiere complejas operaciones matemáticas como se recogen en el informe topográfico. Esta objeción tiene respuesta en las mediciones practicadas por los Topógrafos, el Arquitecto Superior, el Catastro y el propio Ayuntamiento al aprobar el A.P.E. 2.6-02. El carácter técnico de todas estas mediciones, debe prevalecer frente a las mediciones efectuadas por la registradora no sólo por razón de la competencia, sino también por el detalle y la precisión, que insistimos están reconocidos por el Catastro y el Ayuntamiento, y que han servido para autorizar la inscripción de la nueva parcela en el primero y las licencias de parcelación y legalización de obras por el segundo. Dicha documentación se acompañaba, junto a toda la mencionada en el presente escrito, a la solicitud de inscripción, y ha debido conocer de ella la Sra. Registradora. Lo importante es que debe existir concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica y nadie mejor que los Topógrafos, los Técnicos Superiores en Arquitectura y los Técnicos del Ayuntamiento y el Catastro para pronunciarse sobre la realidad y sobre lo existente. Por otro lado, tanto la licencia de reparcelación como la licencia de legalización de obras, recogen en su contenido que las parcelas se ubican en la Urbanización y en su zona residencial, y no en zona de equipamientos públicos y/o privados, y también que no se ocupan viales, zonas verdes, y terrenos de cesión obligatoria para equipamiento comunitario, como ya habíamos manifestado en nuestro escrito solicitando la inscripción registral de 2 de junio de 2014. Incidir sobre este punto significaría apartarse de lo establecido en el auto judicial y lo reconocido por el Ayuntamiento en las licencias de parcelación y de obras. En resumen nos encontramos ante la denegación de una inscripción de unos terrenos restantes o sobrantes de una reparcelación que incrementan la superficie de la parcela inscrita de mi mandante, y que fueron adquiridos por el mismo hace más de 30 años. Dichos terrenos presentan las siguientes particularidades: 1.º Proceden de una finca matriz u



www.civil-mercantil.com

originaria que en la realidad tenía una mayor superficie que la inscrita, como así se reconoce por la propia Sra. Registradora en su calificación. Los datos técnicos aportados en cuanto a su localización, situación y medición que proceden tanto de los Topógrafos, como del Arquitecto Superior, del Catastro y del Ayuntamiento descartan la hipótesis de que se trata de una finca inmatriculada. Se trata simplemente de un exceso de cabida que tenía la finca matriz, que fue incluida en la parcela que se vendió originariamente a mi mandante. Como se puede deducir fácilmente si se suman las superficies de las parcelas, de los viales y de las zonas comunes de la urbanización. 2.º La inscripción de dichos terrenos ya ha sido objeto de un procedimiento judicial, pues como ha quedado acreditado se tramitó y resolvió una demanda de expediente de dominio en el que se declaró ese exceso de cabida de la finca de mi mandante, sustanciada ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Majadahonda. Procedimiento que concluyó mediante resolución judicial en la que se acordó que dicho exceso de cabida se inscribiera en el Registro de la Propiedad correspondiente. Segundo. En desarrollo y concreción de lo expuesto en el apartado anterior, la denegación se fundamenta en los siguientes argumentos: (i) Se mantienen, para justificar que es "exceso de cabida", los linderos iniciales, el resultado es imposible, no caben matemáticamente 2.155 m² en tales linderos. (ii) De la agrupación catastral se deduce que no hay un exceso de cabida, sino una realidad física distinta referida a una finca de 2.155 metros cuadrados que incluye la registral número 32. (iii) Del expediente resulta que dicha superficie está dentro del polígono de actuación de la A.P.E. 2.6-02, si bien puede estar inscrita o sin inmatricular, pues de la nota marginal de la registral 6304 ya resulta que el ámbito tenía mayor superficie de la inscrita sin llegar a inscribir el exceso. Será el Juez competente para determinar si dicha superficie se encuentra incluida o no dentro de la matriz y, en su caso en qué medida. Entre tanto, esta nueva superficie no se puede inscribir como exceso de cabida siendo necesaria la modificación del proyecto de reparcelación por el Ayuntamiento de Pozuelo, con citación de todos los interesados o declaración judicial en procedimiento adecuado. (iv) Con carácter subsidiario que no se ha citado al titular del predio colindante por la izquierda esto es la parcela 3, don P. Q. M. Esta denegación no la estimamos ajustada a derecho por los siguientes motivos: 1.º Si la Sra. Registradora, dicho sea con los debidos respetos, era disconforme con lo resuelto por el Juzgado, debió exponer sus argumentos al órgano jurisdiccional. Lo que no resulta adecuado es formular objeciones y no acudir a dicho órgano jurisdiccional. Conforme mantiene la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 21 de noviembre de 1995, el registrador no puede cuestionar el valor inmatriculador que la LH atribuye al expediente de dominio, pues esto supondría vulnerar los límites que a la ley impone a la calificación registral. Por lo que se refiere a los tres primeros argumentos de la Sra. Registradora, resulta doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado por todas DGRN de 8 de enero de 2005, la del respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, y el deber de cumplir las resoluciones judiciales que han ganado firmeza, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante lo cual, como ha quedado expuesto, esta parte ha aportado documentación complementaria que remueve todos los posibles obstáculos que encuentra la Sra. Registradora en su calificación. (i) Se acompaña un informe topográfico en donde se acredita que el resultado de la superficie cuya inscripción se solicita, es perfectamente posible. Dicho informe ha sido estimado posible, por un Arquitecto Superior, el Catastro y el Ayuntamiento. Además en la fórmula que emplea la Sra. Registradora para calcular la superficie, como ya hemos manifestado, se olvida de hacer las operaciones matemáticas correctas, olvidando la superficialización –sic– de todas las figuras regulares que componen la figura irregular. (ii) En cuanto a que se hayan agrupado dos fincas catastrales, es bastante frecuente que una sola finca registral se componga de varias fincas catastrales y

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

viceversa, por tanto no resulta un argumento sólido la disconformidad entre los datos registrales y del Catastro. Pero también se olvida la Sra. Registradora que mi mandante presentó un título (documento privado de compraventa) en el Juzgado, que también se acompaña como documentación adjunta en el que se le vendía una parcela de 1.400 m² aproximadamente que luego resultó tener una mayor cabida, no una realidad física distinta. Y por ende que dicha agrupación no hacía sino consolidar la finca que realmente se vendió a mi mandante. (iii) Que no resulta en absoluto necesario, reformar proyecto de reparcelación alguno, pues si en algún momento fue distinto, la parcelación aprobada y hoy en vigor, reconocida por el Ayuntamiento es la que se deduce del ámbito de actuación del A.P.E. 2.6-02, respecto del cual el Ayuntamiento utilizó los medios de publicidad necesarios para que fuese conocido por los demás vecinos y pudieran hacer alegaciones al mismo, cuando se aprobó en el año 2002. (iv) Por otro lado, mis mandantes ya iniciaron el procedimiento adecuado, esto es el expediente de dominio por exceso de cabida, puesto que mis mandantes no adquirieron dos parcelas nunca, sino una sola de 1.400 m², aproximadamente, que luego resultó tener una mayor cabida. Dicha finca fue cerrada perimetralmente con una valla cuando se adquirió y así ha permanecido desde entonces, como se acreditó ante el Juzgado competente. Por tanto es indudable que no se ha alterado la realidad física exterior, y por ende no nos encontramos ante un supuesto de inmatriculación, sino ante un verdadero exceso de cabida, consecuencia de que la finca originaria o matriz tenía una superficie muy superior a la inscrita, como resulta patente de la documentación aportada y se reconoce en la calificación. (v) En cuanto al último de los argumentos, relativo a las supuestas deficiencias en la notificación a terceros, que la Registradora pretende aplicar con carácter subsidiario, un posible recurso que hubiera presentado la Sra. Registradora ante el Juzgado hubiera permitido reponer actuaciones y notificar a todos los interesados, si el Juzgado lo hubiese estimado pertinente. En este punto debemos puntualizar que los posibles afectados por la inscripción registral a favor de mi representado nada más que pueden ser las siguientes entidades o personas: 1) El propio Ayuntamiento, esta posibilidad resulta descartada, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento ha otorgado licencia de parcelación y de legalización de obras. Porque los intereses de mis representados no han perjudicado a los intereses locales. Si así hubiera sido el Consistorio no habría otorgado dichas licencias. Estos intereses locales podrían concretarse en ocupación de viales o zonas verdes o espacios de titularidad pública. Pero nunca el Ayuntamiento ha afirmado ni que la parcela ni que las obras hayan ocupado espacios públicos o demaniales. Por tanto como decíamos queda descartada dicha posibilidad. 2) El conjunto de vecinos o Comunidad de Propietarios, con relación a espacios de interés público (dotacionales o equipamientos comunitarios) pues el exceso de cabida realmente linda en la confluencia de la calle (...) y Cañada de (...) con un terreno sobrante de la urbanización y no con un terreno propiedad de Don P. Q. M., cuya finca linda con la parte de la finca propiedad de mis mandantes inscrita en el Registro (parcela número 4). Pues bien la Comunidad de Propietarios que forma parte de la Urbanización tampoco ha formulado reivindicación alguna con relación a estas dotaciones que no figuran entre las que deban ser cuidadas por los vecinos. Además si el terreno en cuestión hubiese ocupado superficies de interés comunitario o de uso dotacional, igual que en el caso anterior se hubiese denegado la licencia de parcelación y de legalización de obras por incompatibilidad de uso. 3) Los propietarios de parcelas colindantes, realmente no existe ningún vecino de la comunidad cuya finca linde con el exceso de cabida, pues este linda con los viales, con la parte de la finca inscrita de mis mandantes y con ese terreno sobrante de la urbanización. Pero además ninguno de ellos ha reclamado la titularidad del terreno que pacíficamente ha poseído mi mandante durante más de 30 años. En este punto lleva razón la Registradora cuando manifiesta en su calificación, que corresponde a mi representada, por poseer a título de dueño y adquirir por prescripción la propiedad de los terrenos incorporados a

CEF.-

Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-



www.civil-mercantil.com

la finca registral. Lo que realmente ha pasado y así se refleja en el plano de titularidades es lo siguiente. Las parcelas próximas se configuraban en la parcelación con una superficie inicial distinta que en la actualidad. Posteriormente el constructor optó por comprimir el aprovechamiento concentrándolo en viviendas pareadas, que distribuyen el aprovechamiento con una mayor superficie edificable. Si comparamos la distribución del aprovechamiento inicial, cuyo plano consta en el Registro, y el final manifestado en el A.P.E. 2.6-02 revela las ostensibles diferencias que dejamos indicadas. Y de esta modificada distribución parcelaria de las fincas (originariamente viviendas independientes y posteriormente de pareadas) y de una reubicación del final de la calle (...) es de donde surge el exceso de cabida vendido a mi mandante. El promotor y el Ayuntamiento aceptaron sin reservas esta forma de reparcelación y construcción, y así ocurrió con los compradores de las viviendas. Qué ocurrió entonces en la superficie no aprovechada. Pues que el promotor enajeno parte de la superficie restante a mi representado mediante un contrato privado. Esto explica sobradamente el exceso de superficie derivado de la reforma de la parcelación aceptada por el Ayuntamiento. Una alternativa que tenía el promotor era modificar las alineaciones de sus parcelas con un Estudio de Detalle, pero tales figuras del planeamiento no son obligatorias y no lo hizo. Lo cierto es que el promotor optó por enajenar parte de la superficie sobrante, tras modificar en su construcción la distribución en parcela, y así lo hizo a favor de mi representado en contrato privado. Esto explica el exceso de cabida que fue reconocido por el Juzgado número 3 de Majadahonda, que la Sra. Registradora no inscribió y explica también que exista superficie contigua a la parcela de mis representados (por el lado del exceso de cabida) cuya titularidad nadie reclama, ni haya reclamado sin que nos encontremos ante una zona de equipamientos comunitarios ni de espacio de cesión obligatoria. Se trata en definitiva de terrenos sobrantes de la parcelación, de hecho, de la unidad urbanizada. Es por ello que mis representados adquirieron esos terrenos en contrato privado y han disfrutado y usado pacíficamente en el tiempo, cuya posesión nadie ha discutido. Incluso la prescripción adquisitiva operada, subsanaría en todo caso, los posibles defectos de falta de notificación. Existiendo una aceptación implícita de todo ello por parte del Ayuntamiento. A esto se añade que se trata de un hecho notorio y público, resultante de las actuaciones urbanísticas llevadas cabo que debieron ser expuestas al público al aprobar el Ayuntamiento en el año 2002 el A.P.E. 2.6-02, que no ha generado reivindicación alguna. Y también que el espacio superficial añadido que no figura en la inscripción registral no linda con la parcela número 3, sino con la parcela número 4, propiedad de mi representada. Según lo expuesto, la denegación de la inscripción por defectos formales carece de justificación, existiendo, como existe una resolución judicial no impugnada por terceros que demanda su ejecución. Es por ello que se solicitó su inscripción y su denegación va más allá de una interpretación extensiva de la ley, superando además los límites de actuación que corresponden al Registro de la Propiedad respecto a la función jurisdiccional, teniendo en cuenta que se trata de una urbanización privada, que el Ayuntamiento ha otorgado licencia de parcelación y de legalización de obras de la edificación que se ubica en la parcela, sin reserva alguna respecto al incremento de superficie de la parcela, y que ningún vecino ha reclamado su posesión por la ocupación en más de la superficie inscrita. Dada esta situación la denegación de la inscripción convertiría los mayores metros ocupados en un *res nullius* por nadie reclamados en un prolongado periodo de más de 30 años. Además de una resolución judicial firme y legítima, inejecutada. Por otro lado la denegación de la inscripción va más allá de los límites competenciales de la registradora, que impugna el «modo» en que ha actuado el juez al efectuar los emplazamientos para la personación por edictos, y no a la omisión de trámite alguno de naturaleza sustancial. En efecto si se examina el artículo 201 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, en modo alguno se hace referencia a que deban ser citados los colindantes (del terreno en cuestión). Es más, como ya hemos manifestado, la parcela cuatro que es la que



www.civil-mercantil.com

aumenta su superficie inscrita (estaba inscrita en el Registro a nombre de las personas que vendieron a mis mandantes), según consta en la escritura de compraventa de los 730 metros cuadrados inscritos cuando dice la escritura "Tiene una superficie de 730 metros con 20 decímetros cuadrados y le corresponde en las zonas comunes una participación del cinco por ciento". En nada pues afecta a la parcela número 3, propiedad de don P. Q. M., ni aún interpretando ampliamente el párrafo tercero del artículo 201 de la Ley Hipotecaria respecto a posibles terceros afectados, ni podría ser admitida la indefensión a que hace referencia la Sra. Registradora.»

IV

La registradora emitió su informe el 3 de septiembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 20, 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 31 de agosto de 1987, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 27 de enero de 2004, 28 de abril y 25 de mayo de 2005, 7 de julio de 2006, 13 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 8 de enero y 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo y 1 de septiembre de 2011, 4 y 7 de febrero, 4 de julio y 26 de octubre de 2012, 14 de mayo, 28 de agosto y 25 de noviembre de 2013 y 27 de marzo, 13 de mayo, 24 de julio y 8 de octubre (2.ª) de 2014.

1. Se debate en el presente recurso acerca de si es posible la inscripción de un expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida, cuando se dan las siguientes circunstancias: Según el Registro, la superficie de la finca de que se trata es de 730,2 metros cuadrados y, en cuanto a sus linderos, tiene su fachada al Sur, en línea de 22,5 metros, con la calle (...) sin número; derecha, Este, en línea de 28 metros, con zona de confluencia de las calles (...) y Cañada de (...); izquierda, Oeste, en dos líneas que forman ángulo obtuso de 21 y 17 metros, respectivamente, con parcela número 3 y por su fondo; Norte, en línea de 27,5 metros, con calle Cañada de (...).

La finca procede de la parcelación de una matriz en veinte parcelas, quedando como resto un espacio de uso común cuya titularidad se vincula a la de dichas parcelas, por veinteavas partes. Se identifica con la número 4 de la Urbanización y su descripción se corresponde con la figura de la parcela que linda por Sur, Este y Norte con las calles indicadas en la inscripción según el plano del proyecto que obra en el Registro.

El auto recaído en el expediente judicial tramitado, declara la mayor cabida de la finca, describiéndola con los mismos linderos, pero con una superficie de 2.155 metros cuadrados.

No consta que las mediciones de los técnicos a las que se hace referencia en el escrito de demanda hayan sido realizadas sobre la base de los linderos tal y como figuran descritos en la inscripción registral, que se mantienen. Los referidos linderos, cuyas medidas longitudinales expresa la inscripción, cuadran con la figura que representa la finca registral en el plano archivado en el Registro, del «Proyecto de 20 viviendas unifamiliares en la zona denominada (...) en Pozuelo de Alarcón (Madrid)».



www.civil-mercantil.com

Por el contrario, se acompaña un plano, relativo a la «reparcelación para la agregación de parcelas 04 y 05. Calle (...) + Cañada (...) A.P.E. 2.6-02 Urbanización (...)» que parte del dibujo de dos parcelas catastrales, de 747,37 y 1.407,86 metros cuadrados respectivamente, lo que hace un total de 2.155,23 metros cuadrados; indicando en la memoria adjunta unos linderos, que, tanto si tomamos las parcelas por separado como si lo hacemos conjuntamente, no coinciden con los registrales. La figura de ambas parcelas y de la resultante, según dicho plano utilizado, coincide con la de Catastro y con la que aparece en la ficha urbanística de la Unidad de Ejecución, Área de Planeamiento Específico 2.6-02, en el que consta un sello con las palabras «Texto Refundido. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002», con la firma de la secretario general del Ayuntamiento de Pozuelo de Alcorcón.

2. En la cuestión debatida subyace el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. De conformidad con el mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer que el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales.

No obstante, el principio constitucional de protección de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte del procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una actuación del juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Al propio tiempo, es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, le corresponde apreciar la identidad de la finca, también en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

3. Hay que recordar aquí, igualmente, que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») según el cual: 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 la 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 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 originalmente 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 esa 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 acerca de 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. Al tratarse de una finca formada por



www.civil-mercantil.com

segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe conducirse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «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».

4. Se ha entendido también reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar tales indeseables situaciones (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013). No es obstáculo, en este supuesto, frente al primer motivo expuesto por el recurrente, que las dudas acerca de la identidad de la finca no se hubieran expresado por el registrador titular en el momento de expedir la oportuna certificación, que pudo ser distinto al actual (en este sentido, la Resolución de 19 de diciembre de 2011).

5. Es ésta precisamente la situación que ahora se plantea. La registradora señala que, dentro de los linderos, con la medida longitudinal que consta en la inscripción, no cabe la superficie ahora indicada. Añade que esta nueva superficie es el resultado de la agrupación de dos fincas catastrales, que representan una realidad física distinta, referida a una finca que incluiría a la registral 32 y que, en cuanto al resto, podría estar inscrita o sin inmatricular.

Hay que observar, en este sentido, que el propio recurrente reconoce que es de la «modificada distribución parcelaria» de las fincas y de una reubicación de la calle (...) de donde surge el exceso de cabida «vendido» a su mandante. Manifiesta que el promotor enajenó parte de determinada superficie sobrante a su mandante mediante un contrato privado. Además señala que existe superficie contigua a la parcela de sus representados «por el lado del exceso de cabida» y que el «espacio superficial añadido» que no figura en la inscripción registral, no linda con la parcela número 3 sino con la parcela número 4 propiedad de sus representados. Indica, igualmente, que, de las dos parcelas catastrales que componían la finca vendida a sus mandantes, la parcela catastral número 4 se correspondía aproximadamente (salvo una pequeña diferencia de 17 metros cuadrados) con la parte inscrita de 747,37 metros cuadrados y que, junto con la otra parte de finca vendida no inscrita, parcela catastral número 5 de 1.407 metros cuadrados, totalizan los 2.155,33 metros cuadrados de superficie que se corresponden con los medidos en el estudio topográfico y son contemplados en el auto judicial.

Si la superficie de que se trata puede localizarse en una determinada parte de la finca, que ha sido objeto de venta en documento privado con posterioridad a la adquisición de la parcela inicial y luego ha sido «añadida», en palabras del recurrente, es claro que se trata de una porción de terreno distinta a la descrita originariamente en el Registro y colindante a ésta, con la que fue agrupada formando una parcela mayor. Resulta de este modo, no sólo de lo manifestado por la registradora sino también de lo expuesto en el propio escrito de recurso, que no estamos ante un exceso de cabida en sentido propio.



www.civil-mercantil.com

6. Las dudas sobre la identidad de la finca una vez adicionado el exceso de cabida, que plantea la registradora, no quedan solventadas con los certificados catastrales y técnicos así como con el plano de la APE 2.6-02 coincidente con el catastral, incorporados al expediente. No existe correspondencia entre los linderos que figuran en el asiento registral y en la certificación catastral, premisa básica para que pueda considerarse el exceso de cabida como la rectificación de un dato erróneo en el Registro de la Propiedad. Además, dada la diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta del Catastro, (1.424,80 metros cuadrados, casi un 200% de la cabida inscrita), dicho porcentaje excede con creces del 10% establecido en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario para asignar la referencia catastral a una determinada finca registral.

Analizando la certificación técnica aportada, se aprecia que el enfoque metodológico seguido no se ajusta a los criterios expuestos de forma reiterada por este Centro Directivo para la inscripción de los excesos de cabida (como se recoge en la Resolución de 25 de mayo de 2005), pues toma como base el perímetro correspondiente a las parcelas catastrales que fueron agrupadas. Es decir, se tiene en cuenta la realidad física o bien la apariencia posesoria ocupada por dicha parcela, pero lo que en modo alguno refleja dicho estudio es la medición sobre el terreno de la realidad jurídica que conforma la finca registral 32 y cuya delimitación perimetral en este caso resulta del propio asiento registral con toda precisión, dada la inclusión de las medidas longitudinales de cada linderos, que permite conocer con exactitud la total superficie incluida dentro de dichos linderos, con posibilidad de su superposición sobre el parcelario catastral, y que es el parámetro a tener en cuenta para determinar la existencia o no de dudas fundadas sobre la identidad de la finca; pues sólo puede hablarse de exceso de cabida cuando no se altera la realidad física inscrita y definida perimetralmente por los linderos que obra en el Registro, siendo en otro caso necesaria la inmatriculación o la documentación e inscripción del negocio jurídico que corresponda respecto de la superficie adicional y su posterior agrupación con la registral previamente inscrita.

7. Desde otro punto de vista, como se ha señalado también por este Centro Directivo en Resolución de 8 de octubre de 2014 (2.^a), si nos atenemos más a la pureza de los conceptos, (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes, (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes, en su caso, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande como el exceso pretendido, que llega al 195% de la superficie inscrita (1.424,80 metros cuadrados). No cabe duda de que quien es dueño de una finca matriz y segrega y transmite una porción, sigue siendo dueño del resto de finca no segregada. Por tanto, cualquier aumento de medida que se quiera sostener a posteriori para la porción segregada va, o puede ir, en detrimento directo de la medida del resto de finca matriz (o de las colindantes) y supone desvirtuar la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada. Razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada perteneció siempre a la finca de la que se predica, (la segregada), que es lo que afirma el recurrente, o en realidad pertenece a otra finca, (el resto de matriz o colindantes), que es lo que le preocupa a la registradora. Sería en este caso necesaria para llevar a cabo la inmatriculación o inscripción indicada en el anterior apartado, la adecuada intervención de los correspondientes titulares registrales.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

8. No se aprecia la falta de citación al titular colindante a que se refiere la nota de calificación, ya que el juez manifiesta expresamente que han tenido lugar las citaciones previstas en la regla 3.ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria. Tampoco se observa incongruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado, pues la declaración del exceso de cabida se corresponde con el expediente a tal efecto promovido por el interesado.

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

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