



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 22 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

(BOE de 24 de septiembre de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ampliación de obra nueva en construcción sobre finca con dos referencias catastrales cuya suma es superior a la cabida inscrita. Necesidad, en el caso, de inscripción previa del exceso de cabida para que posteriormente acceda la obra nueva. Ciertamente, para la inscripción de una obra nueva no se establece, con carácter general, como requisito previo la inscripción de un exceso de cabida si, como ocurre en el presente caso, la obra cuya inscripción se pretende es de superficie inferior en planta a la de la finca en la que se ubica. La Dirección General ha exigido la previa inscripción de excesos de cabida de fincas sobre las que se declaran obras nuevas en aquellos casos en los que estas no caben físicamente dentro de la superficie registral de la finca sobre las que se construyen. Pero el problema en el presente expediente no es éste, sino el de establecer la identificación y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral. La descripción que se da en la licencia de obras lo es en relación a un número de polígono y parcela catastral; pero la descripción de la parcela catastral no se corresponde con la contenida en la finca registral. Las licencias urbanísticas deben contener una descripción suficiente de la finca al objeto de que no existan dudas de la finca registral a la que se refieren. Debe confirmarse el criterio del registrador respecto de la falta de identidad entre la finca registral sobre la que se declara la ampliación de obra y la identificada en la licencia municipal. Aunque las diferencias e imprecisiones en la descripción de los inmuebles no deben servir para cuestionar la falta de identidad entre las fincas si, comparada las descripciones en la licencia y en el Registro, no existe duda sobre que ambas se refieren a la misma, en el presente caso, la diferencia de superficie, así como que en la licencia se identifique la finca únicamente con los números de polígono y parcelas que no constan en los asientos registrales, lleva a concluir que es fundada la duda expresada en la calificación sobre la identidad de la finca.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 199 y 205.

Ley 19/1996 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), art. 53.

RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 18, 41, 44, 45, 48 y 49.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 298.

En el recurso interpuesto por don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Tauste, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario que fue de Tauste, don Juan Bautista Gómez Opic, bajo el número 442 de protocolo, se formalizó la declaración de ampliación de una obra nueva en construcción existente sobre la finca, descrita como «Rústica: terreno sito en Tauste, en la (...), en el paraje (...), de dos hectáreas, ochenta y ocho áreas, setenta y cinco centiáreas, que linda: Norte, Ayuntamiento de Tauste, parcela 3014; Sur, Ayuntamiento de Tauste, parcela 3010; Este, Ayuntamiento, erial 3012; y Oeste, erial a pastos y acequia del lugar. Obra nueva: Explotación porcina, que constará de dos naves cebaderos de plana rectangular, de dimensiones exteriores cada una de ellas sesenta metros y doce centímetros por catorce metros y veintiocho centímetros, es decir, ochocientos cincuenta y ocho metros cincuenta y un decímetros y treinta y seis centímetros cuadrados cada una de ellas; y otra nave para vestuarios de dimensiones exteriores de seis metros y veinticuatro centímetros por seis metros y veinticuatro centímetros cuadrados, lo que hace una superficie construida de treinta y ocho metros, noventa y tres decímetros, setenta y seis centímetros cuadrados, siendo la superficie total construida de mil setecientos cincuenta y cinco metros, noventa y seis decímetros, cuarenta y ocho centímetros cuadrados. La altura de la nave de vestuarios será de dos metros, sesenta centímetros cuadrados. La cubierta tendrá una pendiente de treinta por ciento vertiendo a dos aguas. La distribución interior de los cebaderos será con dos pasillos longitudinales, quedando a ambos lados a cada uno cuadras de cebo de tres metros por tres metros. También se construirá un badén de desinfección, una fosa de cadáveres, una fosa de purines y un vallado perimetral de la ampliación. La explotación linda por todos sus puntos con la finca sobre la que se ha construido, por estar enclavada dentro de ella. Catastro: polígono 21, parcelas 49 y 50. Referencia catastral: 50255A021000490000DY y 50255A2100050000DA. Finca registral: 25956 de las de Tauste».

La ampliación de la obra nueva que se declara en dicha escritura consiste en una «nave de planta rectangular de medidas interiores de ciento veinte metros por catorce metros, es decir, mil seiscientos ochenta metros cuadrados, dividida en dos módulos de sesenta metros por cuarenta metros por un medianil central. Está situada en orientación paralela a la existente. La estructura es de pórticos prefabricados de hormigón armado, con cubierta de fibrocemento color natural a dos aguas y un treinta por ciento de pendiente. La distribución interior consiste en un total de ciento sesenta cochiqueras (ciento cincuenta y cuatro cochiqueras de 3x3 metros y seis cochiqueras de 3x2 metros) situadas a ambos lados de dos pasillos longitudinales de noventa centímetros de ancho. En el centro de la nave existe un pasillo transversal para acceso desde la cargadera central situada en una fachada lateral de la nave. Al interior se accede a través de puertas peatonales de PVC situadas en los extremos de los pasillos y en la cargadera. Tiene ventanas de policarbonato, tipo «guillotina» con accionamiento automático, distribuidas dos por vano en las fachadas laterales. Las cochiqueras son de tres por tres metros con capacidad máxima para trece plazas, salvo junto al pasillo transversal que son de tres por dos metros con capacidad para nueve plazas. El total de plazas de la nave es de dos mil treinta y ocho, una vez descontadas las plazas de las cochiqueras que se reservará para lazareto. La capacidad total de la explotación quedara en cuatro mil treinta y ocho plazas. La superficie total construida después de la ampliación será de tres mil seiscientos cincuenta y uno con setenta y tres metros cuadrados. Todas las instalaciones están incluidas dentro de un único recinto vallado. Se dispone de vado sanitario, sistemas de limpieza de agua a presión, pediluvios a la entrada de las naves, balsa de purines, fosa de cadáveres y contenedores

homologados para su recogida. Linda por todos sus vientos con la finca en la que está enclavada».

En el acto de otorgamiento comparece un representante de la entidad bancaria «Ibercaja Banco S.A.», acreedor hipotecario, prestando su conformidad a la ampliación declarada en la escritura y a la misma se acompaña, además de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a la finca, notificación de la concesión de licencia urbanística para la ampliación de explotación porcina de fecha 24 de abril de 2014, de acuerdo con acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de abril de 2014.

II

Dicha escrita fue presentada por primera vez en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, causando el asiento 776 del Diario 110, y objeto de calificación negativa del registrador, don Miguel Temprado Aguado, el día 21 de octubre de 2014, con los siguientes fundamentos de Derecho: «Suspendida la inscripción de la precedente escritura, puesto que para poder registrar la declaración de ampliación de obra nueva, declarada sobre la finca registral 25956 de las de Tauste, finca rústica, procedente por segregación de la (...), inscrita con una superficie de 2 hectáreas 88 áreas y 75 centiáreas y en los términos que resultan del Expositivo II de la precedente escritura. Y ello porque deberá procederse previamente a la inscripción del exceso de cabida correspondiente a la correspondencia de dicha finca registral con las parcelas catastrales 49 y 50 del polígono 21 de los del Catastro de rústica de Tauste, con referencias 50255A02100049000DY y 50255A021000450000DA, cuya suma da una superficie total de 3 hectáreas 40 áreas y 65 centiáreas, y que son, lógicamente, para una correcta georreferenciación, a las que se refiere el traslado de fecha 24 de abril de 2014, firmado por la Secretaria Municipal, de la Resolución de la Alcaldía de fecha 9 de abril de 2014 por la que se concede la licencia urbanística correspondiente. Dicho exceso, dada la diferencia de superficie puesta de manifiesto de 51 áreas y 90 centiáreas, se trata de un verdadero supuesto de inmatriculación de dicha diferencia y para su inscripción -y por ende para la de la obra nueva declarada- será necesario proceder al otorgamiento de la correspondiente acta notarial que permita la inscripción del exceso ahora puesto de manifiesto, (artículos 20 y 208 de la ley hipotecaria y 298 de su reglamento). Pero es que además se da la circunstancia, de que las dos parcelas catastrales con referencias 50255A02100049000DY y 50255A021000450000DA, siguen figurando como de titularidad del Ayuntamiento de Tauste y ambas además figuran como dos de las parcelas catastrales que junto con otras se corresponden con la totalidad de la finca registral 5765 de las de Tauste, de titularidad del Ayuntamiento de esa localidad. Por ello, para lograr la inscripción pretendida deberá procederse, a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la escritura otorgada el 24 de marzo de 2003, número 268 de protocolo ante quien fue Notario de Tauste, don Jesús Ramón Lázaro, protocolo 268, por la cual se inscribió por primera vez la finca 25956. Artículos 236 de la ley 3/2009 de 17 de junio de urbanismo de Aragón, 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 45 del texto refundido de aprobación del R.D.L 1/2004 de 5 de marzo de la ley del catastro inmobiliario, 20 y 40 de la ley hipotecaria, 298 de su reglamento. Recursos Contra esta calificación (...). Firmado: El Registrador, Miguel Temprado Aguado (firma ilegible)». El día 6 de marzo de 2015, don L. P. E. otorgó escritura complementaria ante el notario de Tauste, don Fermín Moreno Ayguadé, bajo el número 200 de protocolo, en la que se declara que no se solicita del Registro la inscripción de exceso de cabida alguno, pues no se modifica ni altera, en cuanto a superficie, la descripción de la finca, y se protocolizan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a la finca en cuestión en la que consta como titular



www.civil-mercantil.com

catastral don L. P. E. Las escrituras referidas fueron presentadas en el Registro de Ejea de los Caballeros el día 10 de marzo de 2015, causando en asiento de presentación número 1044 del Diario 111, y objeto de una nueva calificación negativa el día 24 de marzo de 2015 en los siguientes términos: «(...) Fundamentos de Derecho: Se suspende de nuevo la inscripción solicitada de la ampliación de la obra nueva ahora declarada, puesto que es criterio del Registrador que suscribe cara a lograr la precisión y claridad que insoslayablemente debe presidir la redacción de los asientos registrales, la de la inscripción del exceso de cabida, que resulta de la comparación de la superficie inscrita y la de ambas parcelas, como única vía para la constancia de los datos de las dos parcelas catastrales con las que se corresponde la finca, puesto que sólo así podrá valorarse la identidad entre parcelas catastrales y finca registral, como presupuesto previo e ineludible para la inscripción de la obra nueva. En otras palabras, mientras no se proceda a la registración de dicho exceso de 51 áreas y 90 centiáreas por cualquiera de los medios que la legislación hipotecaria arbitra al efecto, no podrá procederse a la inscripción de una obra nueva, sobre la base de una licencia municipal concedida para una explotación ganadera ubicada en las parcelas 49 y 50 del polígono 21 del catastro de rústica del término de Tauste. Artículos 20 y 208 de la ley hipotecaria, 51 y 298 de su reglamento, 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 45 del texto refundido de aprobación del R.D.L. 1/2004 de 5 de marzo de la ley del catastro inmobiliario. Recursos Contra esta decisión (...) Ejea de los Caballeros, a veinticinco de marzo del año dos mil quince (firma ilegible) Firmado: El registrador, Miguel Temprado Aguado».

III

El día 24 de abril de 2015, don Fermín Moreno Ayguadé, notario de Tauste, interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que expresa las siguientes alegaciones: «(...) Fundamentos de Derecho: Primero. - Con el documento que se cita, número 200/2015, de 6 de marzo, (que es escritura y no acta como por error indica la nota) se traslada al Registro una verdadera prestación de consentimiento de quien fue otorgante del documento inicial que motivó la nota de 21 de octubre de 2.014 y vuelve a serlo de éste y ello en los términos que, por su importancia en relación con el supuesto, a continuación quedan transcritos: «...Segundo. - Que habiendo sido negativamente calificada por el Señor Registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, según nota de 21 de octubre de 2014, cuya fotocopia se incorpora a la presente solicita que sea tenido en cuenta: 1.-Que en cuanto a la expresión contenida en ella según la cual '...solicita del Registrador de la Propiedad haga constar en los Libros a su cargo todos los actos en esta escritura comprendidos...', no puede entenderse referida a la registración de exceso de cabida alguno, pues no se modifica ni altera, en cuanto a superficie, la descripción de la finca; antes bien, se aporta el dato catastral en cumplimiento de la norma vigente. 2.-Que reitera esa aportación del dato catastral que en cumplimiento de la normativa vigente hubo sido hecha y que, en cuanto al aspecto alfanumérico en lo que se refiere a Polígono y Parcelas, coincide con la que se llevó a cabo en la escrituras inmediatas antecedentes, en concreto la de compra a Granjas Ingapor autorizada por el Notario que lo fue de Tauste, don José Miguel Avelló López, el día 7 de mayo de 2.004, número 118 y en la ulterior de obra nueva autorizada por el mismo Notario el día 15 de junio de ese mismo año, número 349 de Protocolo y que motivaron las inscripciones 2ª y 3ª en el folio abierto a la finca. Observa asimismo que ese dato coincide con el que reseña la Licencia Municipal sobre la base de la cual fue formalizada la declaración de obra. Y que en cuanto a titularidad catastral, me requiere para que protocolice sendas Certificaciones descriptivas y gráficas obtenidas a su instancia por el procedimiento legalmente establecido. 3.-Solicita la inscripción registral de la

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

obra nueva declarada...». Y ello es esencial porque claramente se colige que nos encontramos ante la concreción o aclaración del principio de rogación, esencial en el procedimiento registral. No se pone de manifiesto ni mucho menos se solicita, en ninguna de las dos escrituras 442/2014 y 200/2015, registración de exceso de cabida alguno, sino que, antes bien, se aporta simplemente el dato catastral en cumplimiento de la norma vigente. Dato catastral que en la escritura 200/2015, se acomoda, además, en cuanto a titularidad pues se hace coincidente, mediante las dos nuevas certificaciones descriptivas y gráficas que quedan incorporadas, con el de la titularidad registral. Debe repararse en ello, entiendo el Notario recurrente, pues llama la atención que nada diga sobre este particular el Sr. Registrador en su nueva nota de calificación. Y si lo había dicho en la primera, concretamente en su último párrafo que literalmente se transcribe: «...Pero es que además se da la circunstancia, de que las dos parcelas con referencias 50255A02100049000DY y 50255A02100045000DA, siguen figurando como de titularidad del Ayuntamiento de Tauste y ambas además figuran como dos de las parcelas catastrales que junto con otras se corresponden con la totalidad de la finca registral 5765 de las de Tauste, de titularidad del Ayuntamiento de esa localidad. Por ello, para lograr la inscripción pretendida deberá procederse, a otorgar la correspondiente escritura pública de rectificación de la escritura otorgada el 24 de marzo de 2003, nº 268 de protocolo ante quien fue Notario de Tauste, don Jesús Ramón Lázaro, protocolo 268, por el cual se inscribió por primera vez la finca 25956...». Parece necesario precisar que esa escritura cuya subsanación se pide fue otorgada, para segregar y vender a titular registral anterior, la finca 25.59 y ello por el entonces titular, Ayuntamiento de Tauste. De forma que la mención de las parcelas 49 y 50 de ese Polígono al formalizar escritura fue hecha ya por la misma entidad que ahora concede la Licencia para construir e identifica la finca por referencia a las mismas. No se alcanza a ver, porque no se dice, que debe subsanarse de esa escritura. Aprecia asimismo el Notario recurrente inexacta, por incompleta, la transcripción que de su propia primera nota hace el Sr. Registrador en la segunda, pues omite el párrafo entero que ha sido reproducido. Pareciera que no es ya necesario subsanar ese título de 2.003. Segundo.—Atendido cuanto resulta del apartado anterior y lo establecido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de febrero de 2015 (BOE 13 de marzo) que cita, por todas, otras de 14 de marzo de 1996, 1 de junio de 2002 o 19 de abril de 2006, en cuanto a la trascendencia de la nota de despacho, y el rigor, la claridad y congruencia con que el Registrador ha de redactarla, es, a juicio de este Notario, la nota recurrida incongruente pues rechaza una petición de inscripción que no se ha producido. Siendo esencial, como queda dicho, el principio de rogación, no ha existido petición de registración de exceso de cabida alguno. No solo no hay petición, ni siquiera se pone de manifiesto en el cuerpo de la escritura diferencia superficial alguna. Nada se pide al Registro, se aporta un dato catastral, y nada se modifica en cuanto a la superficie de la finca en el apartado descriptivo. Se formaliza declaración de obra y se pide su inscripción. Y por ser ello especialmente grave, dadas las consecuencias y circunstancias de este caso, con eventuales daños ya causados, este Notario, que es autorizante del segundo documento, 200/2015 se cuida en que quede irrefutablemente precisada la rogación registral, en los términos que resultan del apartado primero, al que se remite. Los efectos de dicha incongruencia se trasladan al desarrollo de la nota, en la que se lee que se suspende la inscripción puesto que para poder registrar la declaración de obra nueva (que le ha sido rogada) deberá procederse previamente a la inscripción del exceso de cabida (que, en puridad sustantiva e hipotecaria, ni ha sido manifestado). Debe tenerse, en cuenta, por si fuere éste, aunque no se diga, el basamento de esta afirmación, que la finca registral 25.956 tiene una cabida inscrita de dos hectáreas, ochenta y ocho áreas y ochenta y cinco centiáreas (2,8885) y que la nave declarada lo es con una superficie de mil seiscientos ochenta metros cuadrados (1680 m²); la ampliada con la ya existente en el Registro, tres mil

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

seiscientos cincuenta y un metros y setenta y tres decímetros cuadrados (3651,73 m²). Y ello obliga a traer a colación el fundamento jurídico sexto de la citada Resolución de 19 de febrero según el cual ante un exceso de cabida «declarado» se indica que aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca «siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita». En el mismo sentido se lee en otra Resolución de la misma fecha que la anterior, publicada en el mismo Boletín, que «Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto no habría inconveniente alguno en que se practicara dicha operación registral». Ergo, es insostenible a juicio de este Notario, la nota calificatoria, tanto desde el punto de vista formal como desde el sustantivo. Tercero.–Dicho lo anterior, aprecia también el Notario recurrente falta de claridad, en cuanto que determinadas afirmaciones no se acompañan de basamento jurídico explícito que justifique el nexo causal que se indica. Así en el caso de aquella según la cual «...porque deberá procederse previamente a la inscripción del exceso de cabida correspondiente a la correspondencia de dicha finca registral con las parcelas catastrales...». O en aquella otra «...cuya suma da una superficie total de 3 hectáreas 40 áreas y 65 centiáreas, y que son, lógicamente, para una correcta georreferenciación, a las que se refiere el traslado de fecha 24 de abril de 2014, firmado por la Secretaria Municipal, de la Resolución de la Alcaldía de fecha 9 de abril de 2014 por la que se concede la licencia urbanística correspondiente...». No se entiende por este Notario esa apelación a la lógica, ni en la segunda parte, cual sea la relación entre georreferenciación y documento municipal. Más bien cree este Notario necesario considerar, con reiteración de lo antedicho, que el Ayuntamiento no solo es concedente de la Licencia, es además titular originario de la total finca de la que la 25956 trae causa previa segregación. Incluso, a mayor abundamiento, mediante la escritura 200/2015 se aportan Certificados Catastrales con titularidad a favor del titular registral actual. Cuarto.–Y ya con referencia exclusiva a la nota de 25 de marzo de 2015 se aprecia en ella, además, inexacta mención de hechos al tiempo que se introduce en la narración de hechos elementos valorativos. Y así en cuanto al documento 200/2015 se dice que «...se limita a reiterar los datos de las dos parcelas catastrales...». No cabe sino negarlo, como ha quedado acreditado, precisa la rogación en los términos antes indicados y aporta modificación en el dato catastral en lo concerniente a la titularidad. Indica también que: «...Dichas circunstancias relativas a la correspondencia de la finca registral con las parcelas 49 y 50 del Polígono 21 del catastro de rústica, nunca han tenido acceso al Registro, dado que la diferencia de superficie entre la suma de ambas parcelas y la de la finca inscrita, impide la constancia de dicho dato en la descripción de la finca...». «...Se suspende de nuevo la inscripción solicitada de la ampliación de la obra nueva ahora declarada...», «...puesto que es criterio del Registrador que suscribe cara a lograr la precisión y claridad que insoslayablemente debe presidir la redacción de los asientos registrales, la de la inscripción del exceso de cabida, que resulta de la comparación de la superficie inscrita y la de ambas parcelas, como única vía para la constancia de los datos de las dos parcelas catastrales con las que se corresponde la finca, puesto que sólo así podrá valorarse la identidad entre parcelas catastrales y finca registral, como presupuesto previo e ineludible para la inscripción de la obra nueva...». No alcanza a ver el Notario recurrente basamento legal de tan categóricas, otra vez, afirmaciones. Antes bien cree necesario distinguir, siguiendo en este punto a la que estima mejor doctrina, la parcela catastral, representación gráfica de la riqueza territorial aparente en el espacio, de la finca registral, porción del territorio delimitado por el dominio de una o varias personas. El Registro de la Propiedad es un registro jurídico, contempla el dominio inmobiliario inscrito en un Registro de derechos. Sigue diciendo la nota, «...En otras palabras, mientras no se proceda a la registración de dicho exceso de 51 áreas y 90 centiáreas... no podrá procederse a la



inscripción de una obra nueva, sobre la base de una licencia municipal concedida para una explotación ganadera ubicada en las parcelas 49 y 50...». En cuanto a lo que cabe decir, en algún aspecto reiterando lo ya dicho, que el dato catastral aportado en cuanto a Polígono y Parcelas, coincide con el que se aportó en la escrituras inmediatas antecedentes, en concreto la de compra autorizada por el Notario que lo fue de Tauste, don José Miguel Avello López, el día 7 de mayo de 2.004, número 118 y en la ulterior de obra nueva autorizada por el mismo Notario el día 15 de junio de ese mismo año, número 349 de Protocolo y que motivaron las inscripciones 2ª y 3ª en el folio abierto a la finca. Y que había en fin sido, además, ese dato aportado en la escritura autorizada por el Notario que también lo fue de Tauste don Jesús Ramón Lázaro el día 24 de marzo de 2003, número 268 de Protocolo, de la que fue otorgante el propio Ayuntamiento concedente de la Licencia, en los términos al principio indicados. Quinto.—Atendido el texto del Artículo 55 de la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón: «1. Toda inmatriculación o inscripción en el Registro de la Propiedad de exceso de cabida de una finca colindante o enclavada con monte demanial o ubicada en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá, en el caso de montes catalogados, el previo informe favorable del departamento competente en materia de medio ambiente y, para el resto de los montes demaniales, el informe favorable de la entidad titular del predio. 2. Tales informes podrán ser solicitados por el interesado o por el registrador de la propiedad y se entenderán favorables si desde su solicitud transcurre un plazo de tres meses sin que se haya recibido contestación. 3. La no emisión del informe en el plazo previsto en el apartado anterior no impedirá el ejercicio de las oportunas acciones por parte de la Administración destinadas a la corrección del correspondiente asiento registral. 4. A los efectos previstos en los apartados anteriores, cualquier vía de comunicación, conducciones, infraestructuras lineales, cursos permanentes o temporales de agua y accidentes naturales no anulan la condición de colindancia». Y dado, en fin, que cree el Notario recurrente haber acreditado que no hay declaración de exceso ni solicitud inmatriculadora, tampoco comprende la razón por la que el Sr. Registrador de la Propiedad solicitó informe al organismo competente sobre Montes el día 13 de agosto de 2014, que le fue remitido el mismo día que emitió la primera calificación, 21 de octubre de 2014. En atención a todo lo cual, solicita la inscripción de la declaración de obra en los términos en que fue efectuada (...).

IV

Mediante escrito, de fecha 11 de mayo de 2015, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 18, 41, 44, 45, 48 y 49 del texto refundido de la Ley del Catastro aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo y 25 de junio de 2001, 5 de abril de 2005, 19 de abril de 2011, 2 de junio y 26 de octubre de 2012, 4 de diciembre de 2013 y 19 de febrero de 2015.

1. Para resolver el presente recurso son relevantes las circunstancias siguientes:

a) Por escritura de 26 de junio de 2014 se declara la ampliación de una obra nueva en construcción, consistente en una nave destinada a la explotación porcina de cebo que ocupa,



junto con las restantes naves, una superficie de 3651,73 metros cuadrados, ubicada en una finca (la registral 25.965 de las de Tauste, procedente de segregación de la registral 5.764, inscrita a favor del Ayuntamiento de Tauste) que se describe en la escritura, y así consta en el Registro de la Propiedad, como «rústica, terreno sito en Tauste, en la (...), en el paraje de (...), de 2 hectáreas, 88 áreas y 75 centiáreas, que linda: Norte, Ayuntamiento de Tauste, parcela 3014; Sur, Ayuntamiento de Tauste, parcela 3010; Este, Ayuntamiento, erial 3012; y Oeste, erial a pastos y acequia del lugar». A esa finca se le asignan dos referencias catastrales, siendo la suma de ambas superficies catastrales de 3 hectáreas, 40 aéreas y 65 centiáreas. Se incorpora a la misma escritura la pertinente licencia municipal, que identifica a la finca tan solo por sus datos catastrales (números de polígono y parcela), datos que no figuran en el Registro de la Propiedad. Se da la circunstancia de que en sendas certificaciones catastrales gráficas y descriptivas las fincas figuran a favor del Ayuntamiento de Tauste.

b) El registrador suspende la inscripción pretendida por entender que debe procederse previamente a la inscripción del exceso de cabida de 51 áreas y 90 centiáreas, pues sólo de esta forma puede establecerse la correspondencia entre la finca tal y como figura en el Registro y la que es objeto de ampliación de obra nueva, máxime si se tiene en cuenta que la correspondiente licencia municipal tan sólo identifica la finca en cuestión por medio de sus datos catastrales, que tales fincas figuran catastradas a favor del Ayuntamiento de Tauste, y que dichas parcelas catastrales, según manifiesta el registrador, se corresponden, junto con otras, a la finca registral 5.765 de las de Tauste, de titularidad del Ayuntamiento de Tauste. Entiende así mismo que procede la rectificación de la escritura de segregación y venta otorgada en 2003, por la que el Ayuntamiento de Tauste segregó de la registral 5.764 la que es objeto de este expediente y vendió al ahora interesado.

c) El día 6 de marzo de 2015 el interesado otorga escritura complementaria ante el notario ahora recurrente, en la que reitera su petición de inscripción y a la que incorpora dos certificaciones catastrales descriptivas y graficas de la finca actualizadas, en las que aquel aparece ya como titular catastral.

d) El registrador emite nueva calificación negativa, reiterando la necesidad de inscribir previamente el exceso de cabida, como única vía para lograr la constancia de los datos de las dos parcelas catastrales con las que se corresponde la finca, puesto que sólo así podrá valorarse la identidad entre parcelas catastrales y finca registral, como presupuesto previo e ineludible para la inscripción de la obra nueva.

e) El notario recurrente entiende que la previa inscripción del exceso de cabida no es necesaria para poder practicar la inscripción de la ampliación de obra pues, en primer lugar, no ha sido solicitada, actuando el registrador en contra del principio de rogación; en segundo lugar, la superficie ocupada por la obra es menor que la superficie registral, por lo que no hay problemas físicos de cabida de la obra dentro de una superficie concreta, y, en última instancia, no se plantean dudas de identificación de la finca pues la mención de las parcelas catastrales fue realizada por el propio Ayuntamiento al formalizar la escritura de segregación y venta.

2. Debe, por tanto, decidirse en este expediente si es o no posible practicar la inscripción de una ampliación de obra nueva en construcción consistente en una nave que ocupa una superficie inferior a la de la finca sobre la que se asienta, a la que se asigna en la escritura dos referencias catastrales, siendo la suma de ambas superficies catastrales superior a la cabida inscrita, con la particularidad de que la licencia municipal que autoriza la ampliación de obra identifica la finca tan solo por sus datos catastrales.

3. Ciertamente para la inscripción de una obra nueva no se establece con carácter general como requisito previo la inscripción de un exceso de cabida, si como ocurre en el



www.civil-mercantil.com

presente caso la obra cuya inscripción se pretende es de superficie inferior en planta a la de la finca en la que se ubica. En efecto, esta Dirección General ha exigido la previa inscripción de excesos de cabida de fincas sobre las que se declaran obras nuevas en aquellos casos en los que éstas no caben físicamente dentro de la superficie registral de la finca sobre las que se construyen.

Pero el problema que se plantea en el presente expediente no es éste, sino el de establecer la identificación y correspondencia entre la finca a la que se ha dado licencia de construcción y la finca registral.

La descripción que se da en la licencia de obras lo es en relación a un número de polígono y parcela catastral; pero la descripción de la parcela catastral no se corresponde con la descripción contenida en la finca registral. Las licencias urbanísticas deben contener una descripción suficiente de la finca al objeto de que no existan dudas de la finca registral a la que se refieren.

Debe confirmarse el criterio del registrador respecto de la falta de identidad entre la finca registral sobre la que se declara la ampliación de obra y la identificada en la licencia municipal. Aunque, según la doctrina de esta Dirección General, las diferencias e imprecisiones en la descripción de los inmuebles no deben servir para cuestionar la falta de identidad entre las fincas si comparada las descripciones en la licencia y en el Registro no existe duda sobre que ambas se refieren a la misma finca (vid. la Resolución de 21 de marzo de 2001), lo cierto es que, en el presente caso, la diferencia de superficie de casi un dieciocho por ciento, así como el hecho de que en la licencia se identifique la finca únicamente con los números de polígono y parcelas que no constan en los asientos registrales, lleva a concluir que es fundada la duda expresada en la calificación sobre la identidad de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 22 de julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.