

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 16, 42, 6.º y 9.º y 46 de la Ley Hipotecaria y 33 y 166, 11 de su Reglamento.

1. Para la anotación preventiva del derecho hereditario es imprescindible ser heredero, y para acreditar dicha cualidad es preciso acompañar el correspondiente título sucesorio (artículo 14 de la Ley Hipotecaria). Sin tal título ni se puede anotar el derecho hereditario ni siquiera tomar anotación preventiva del mismo, pues, en dicho caso, se admitiría la anotación de suspensión por una simple solicitud, sin que ningún documento acreditara, ni siquiera en principio, la tenencia de la cualidad requerida. Por ello deben confirmarse los defectos primero y tercero aducidos por el Registrador.

2. También debe ser confirmado el segundo de los defectos. El artículo 166, 11 del Reglamento Hipotecario exige que en el caso de que la anotación preventiva se realice en virtud de documento privado, la instancia deberá llevar las firmas legitimadas, o ser ratificada ante el Registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18045

RESOLUCIÓN de 16 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Amalia Granados Martín, contra la negativa del registrador de la propiedad de Pinto, a la inscripción de un exceso de cabida.

En el recurso interpuesto por doña Amalia Granados Martín contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pinto, don Francisco Sena Fernández a la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura por la que una heredera única se adjudica una finca que en el registro figura con una superficie de 331,20 metros cuadrados. En la escritura que se presenta a inscripción se expresa que la superficie de la finca es de 898,92 metros cuadrados. El Registrador no practica la inscripción de la finca expidiendo la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación de la escritura autorizada el 9 de noviembre de 2007 por el Notario de Pinto, Don Miguel Rubio Otaño (n.º de protocolo 3485), presentada el 30 de mayo de 2008 con el número 1202 del diario 69, y examinados los asientos del Registro, he resuelto no practicar la inscripción solicitada de la finca descrita con el número 1 de la parte expositiva del documento calificado por lo siguiente: No coincide la descripción de la finca en el título, que le atribuye una superficie de ochocientos noventa y ocho metros noventa y dos centímetros cuadrados, con la que figura en el Registro, que es de trescientos treinta y un metros con veinte centímetros cuadrados. Esta calificación se funda en la presunción de exactitud del contenido del Registro, derivada, entre otros, de los artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria. La anterior calificación, que en esencia es la misma que se extendió con fecha 29 de febrero de este año, se completa con lo siguiente: 1. Con la conformidad del presentante o del interesado, de acuerdo con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, podrá practicarse la inscripción con la superficie que figura en el Registro, que es, como se ha dicho, de trescientos treinta y un metros y veinte centímetros cuadrados. 2. En la nueva presentación del documento calificado, se ha acompañado de un testimonio notarial del título de adquisición de la donante, en el que la finca figura con «una superficie de tres mil doscientos pies igual a ochocientos noventa y ocho metros y noventa y dos centímetros» y cuya nota de despacho por este Registro sólo indica que se practicó la inscripción. Dado que este documento no se acompañó en la primera presentación de la escritura calificada, se considera oportuno añadir ahora que la calificación no varía, pues pese a lo escueto de la nota de despacho, en la que solo consta la inscripción se practicó con fecha de 30 de mayo de 1988, ello no quiere decir que se practicara con la superficie de 898 metros y 92 centímetros, pues así lo demuestra: a) que en la inscripción 7.ª, causada por la escritura

de herencia a favor de la donante, no se hizo constar que se practicara la inscripción de ningún exceso de cabida, como hubiera sido necesario si se tiene en cuenta que en la inscripción 1.ª de la finca, no modificada por ninguna posterior, consta que tiene una superficie de 331 metros y veinte centímetros; b) la inscripción 7.ª comienza diciendo «solar descrito en las inscripciones segunda y cuarta conforme con el documento presentado», lo que coincide con ambas inscripciones, en las que, respectivamente, se hizo constar que la superficie de la finca era de 3200 pies y que tenía el número 7 de la calle Cádiz; c) de existir alguna discrepancia entre la superficie que figura en la inscripción 1.ª, expresada con arreglo al sistema métrico decimal, y la que figura en la inscripción 2.ª, expresada en pies, debe prevalecer la primera, puesto que el artículo 51, regla 4.ª, del Reglamento Hipotecario, dispone que «la medida superficial se expresará en todo caso con arreglo al sistema métrico decimal», permitiendo a continuación que también se exprese la equivalencia en la medida del país. En una palabra, la expresión de la superficie con arreglo al sistema métrico, es obligatoria en toda inscripción y es la que sirve para determinar la superficie de las fincas. En el caso de la finca debatida, este dato figura desde su inscripción primera y no se ha desvirtuado por ninguna posterior. Y debe tenerse en cuenta que la obligatoriedad de expresar la superficie de acuerdo con el sistema métrico arranca de la Ley de 19 de junio de 1849, sobre pesas y medidas, cuya obligatoriedad para todo el país tuvo lugar a partir del 1.º de julio de 1865, fecha muy anterior a la de todas las inscripciones practicadas sobre la finca a que se refiere el documento calificado y, por tanto, a la de su inscripción 2.ª, en la que se señaló su superficie sólo en pies, y que se practicó el 30 de julio de 1904. Así lo confirman, además, y entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1898 y 31 de mayo de 1901. Contra esta calificación puede: A) En el plazo de quince días, solicitar, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, una nueva calificación del Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la misma Ley. B) En el plazo de un mes, interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, con sujeción a los trámites establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. C) En el plazo de dos meses, interponer recurso ante el Juzgado de 1.ª Instancia de la capital de esta provincia, con sujeción a los trámites del juicio verbal. D) Interponer cualquier otro recurso que estime procedente. Los anteriores plazos se computarán desde la fecha en que se reciba esta calificación. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Pinto, 2 de junio de 2008.—El Registrador, Francisco Sena Fernández.»

II

La antedicha recurrente apela la calificación alegando que la superficie que se expresa es la correcta y que en todos los títulos figura tal superficie, sin que exprese razón alguna que corrobore tales asertos.

III

El Registrador mantiene su calificación, elevando el expediente a este Centro Directivo, con el informe correspondiente.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 200 de la Ley Hipotecaria, 298 de su reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de marzo de 2006 y 21 de septiembre de 2007.

1. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), 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 una 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 en cuanto era la contenida dentro de los correspondientes linderos; pero fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida existente en el Registro no encubre sino el intento de incorporar al folio registral 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, por lo que para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda sobre la identidad de la finca.

2. Dado lo anteriormente expuesto, los artículos 200 de la Ley Hipotecaria y 208 de su Reglamento establecen los medios para registrar el exceso de cabida de una finca, es decir, hacer constar en el registro una superficie superior a la inscrita. Por ello, para tal inscripción ha de seguirse alguno de los procedimientos señalados, lo que en el caso presente no se hace, pues la recurrente se limita a decir que la medida real de la finca es la que se dice en la escritura, sin que tal aseveración, sin prueba de ningún tipo, sea suficiente para la rectificación solicitada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 16 de octubre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

18046 *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Cristina Rodríguez del Pozo, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 18 de Madrid, a inscribir una instancia privada de manifestación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña Cristina Rodríguez del Pozo contra la negativa del registrador de la Propiedad n.º 18 de Madrid, D. Manuel Hernández-G. Mancha a inscribir una instancia privada de manifestación de herencia.

Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad testamento del titular registral en el que manifiesta estar viudo de sus primeras nupcias, de cuyo matrimonio tiene dos hijos, estando casado en segundas nupcias con la ahora recurrente. En dicho testamento, después de declarar que sus dos hijos han recibido con anterioridad más de lo que por legítima les corresponde, instituye única y universal heredera a su esposa. Acompaña manifestación privada en la que, después de declarar que el único bien es una vivienda que tiene carácter ganancial, previa adjudicación de una mitad de la misma en la liquidación de la sociedad conyugal, se adjudica la otra mitad como tal heredera única.

II

El Registrador rechaza la práctica de la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Hechos: 1.º Se presenta instancia privada suscrita por doña C.R.D.P., en la que manifiesta que su esposo Don F.D.D.L.C. falleció en Albacete el día 30 de Julio de 2002 con testamento autorizado el 21 de septiembre de 2001 ante el Notario de dicha localidad don Francisco Mateo Varela, cuya copia se acompaña, en la que el testador declara que está viudo de sus primeras nupcias con doña C.M.B. con la que tuvo dos hijos, llamados F. y J.A.D.M. y que está casado en segundas nupcias con la solicitante doña C.R.D.P., de cuyo matrimonio no tiene sucesión. 2.º En la cláusula primera del testamento se expresa: «Nada deja a sus hijos F. y J.A. por haber recibido los mismos del testador, con anterioridad a este otorgamiento, bienes por valor a lo que por su legítima les corresponde». Por la cláusula segunda: «Instituye y nombra como su única y universal heredera a su mencionada esposa doña C.R.D.P.». 3.º Puestos en contacto telefónico con el presentante, se le comunicó que el funcionario que suscribe entendía en primer término, que no estábamos ante un caso de heredero único y, en segundo lugar y como consecuencia, procedía el otorgamiento de escritura pública de partición de herencia con intervención de los hijos del causante. 4.º El pasado día 28 se recibió por fax en este Registro escrito del presentante en el que se sostenía la procedencia de la instancia privada; se entendía que había prescrito el derecho de los hijos para reclamar su legítima y se solicitaba, en fin, la calificación del documento. Fundamentos de derecho: 1.º Como se advirtió en primer término al presentante, no estamos ante un caso de los susceptibles de inscribir mediante instancia privada, habida cuenta de la existencia de legitimarios, razón por la que no podemos incardinar la cuestión el párrafo 3.º del art. 14 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «Cuando se tratare de heredero único y no exista ningún interesado con derecho a legítima ... el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el art. 16 de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que el Registro era titular el causante». Precepto éste que se completa y desarrolla con el art. 79 del Reglamento

Hipotecario cuando dice: «Podrán inscribirse a favor de heredero único y a su instancia ... los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legitimario...». 2.º Abundando en los argumentos anteriores se puede citar una reciente RDG de 25 de Febrero de 2008, publicada en el BOE de 15 de Marzo, que versa sobre un supuesto análogo por cuanto se trata de una escritura de aceptación de herencia y adjudicación realizada en base a un testamento en el que la causante nombra heredera por partes iguales a dos de sus tres hijas, afirmando que a la tercera le donó una finca con lo que quedó satisfecha y por eso se prescinde de su consentimiento. En este caso el Centro Directivo resuelve indicando que la legítima en nuestro Derecho común se configura generalmente como una «pars bonorum» y se entiende como una parte de los bienes relictos que, por cualquier título debe recibir el legitimario... De ahí que se imponga la intervención del legitimario en la participación, dado que tanto el inventario de bienes, como el avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que ha de estar interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima. 3.º En cuanto al argumento del presentante de que, en todo caso ha prescrito la acción de los herederos para exigir el pago de la legítima, hay que decir que es doctrina reiteradísima de la Dirección General de los Registros el que el Registrador no puede calificar esta prescripción, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, habida cuenta de que con los limitados medios con los que cuenta para realizar su labor no puede saber, entre otras cosas, si dichos plazos prescriptivos han podido ser interrumpidos por aquellos a quienes la interrupción perjudica. No procede tomar anotación preventiva. La anterior nota de calificación podrá ser objeto del recurso potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la capital de la provincia en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. El recurso, en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en este Registro para remisión a dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar al escrito del recurso el título objeto de la calificación, en original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada. El recurso debe interponerse en el plazo de dos meses, en el caso de que se interponga directamente ante el Juzgado competente, o en el plazo de un mes cuando se interponga ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Contándose, en cualquier caso, dichos plazos desde la notificación de la calificación recurrida. Asimismo se advierte de la posibilidad de solicitar la intervención de Registrador sustituto, en el plazo de quince días, conforme al artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria y el R.D. 1039/2003 de 1 de Agosto. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar de la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Conforme a la Ley Orgánica 15/1999, se informa que los datos de las partes se incorporan a los ficheros automatizados existentes en el Registro, conservándose con carácter confidencial, sin perjuicio de remisiones de obligado cumplimiento, para realizar las funciones propias de la actividad registral. La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, 8 de abril de 2008. El Registrador, Manuel Hernández-G. Mancha.»

III

La solicitante recurre la calificación alegando el artículo 14 de la Ley Hipotecaria que permite en esta forma la titulación para la inscripción a favor del heredero único y que no existen derechos legitimarios de los hijos por haber prescrito. Conforme al artículo 15, b, 3.º de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador emitió el informe correspondiente el 30 de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 807, 1057 y 1058 del Código Civil, así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de febrero de 2000, 4 de mayo y 15 de octubre de 2005, 1 de marzo y 26 de mayo de 2006, 31 de enero de 2007 y 25 de febrero de 2008.

1. Como cuestión formal previa, relativa a la forma de la calificación, debe recordarse que las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Así resulta palmariamente no sólo de la letra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria —introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre—, al exigir en todo caso que la «calificación negativa» deba ser firmada por el Registrador y tenga el contenido formal en dicha norma establecido (de modo que, además, es esa calificación la que ha de ser objeto de la notificación impuesta por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria), sino también de la interpretación sistemática y finalista de dicha normativa, dirigida como está al aumento de las garantías del interesado