

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9711 *Resolución de 4 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Sabadell n.º 4 por la que se deniega la inscripción de un testimonio de un auto judicial firme en el que se declara justificado un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don J. S. D., en nombre y representación de doña N. E. M., contra la nota de calificación extendida por el Registrador de la Propiedad de Sabadell número 4, don Miguel Verger Amengual, por la que se deniega la inscripción de un testimonio de un Auto judicial firme en el que se declara justificado un exceso de cabida, por existir dudas en cuanto a la identidad de la finca y a la realidad del exceso de cabida.

Hechos

I

En Auto firme, dictado el 6 de mayo de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Sabadell, en expediente de dominio seguido con el número de procedimiento 1418/09, se declara justificada la existencia de una mayor cabida en la finca registral 2.050 de la parroquia de Sant Feliu de Racó, perteneciente al término municipal de Castellar del Vallès, haciendo pasar su superficie de 30,03 metros cuadrados, a 60 metros cuadrados. Del Registro resulta que dicha finca fue segregada de la registral 1.534, e inscrita dicha segregación en 1912. Posteriormente en 1998, se practicó una nueva segregación, quedando finca a la que se refiere el Auto calificado con una superficie de 30,03 metros cuadrados, que es la que actualmente aparece inscrita en el Registro de la Propiedad.

II

Presentado testimonio del Auto por el que se resuelve el expediente de dominio en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad, Mercantil y de bienes Muebles de España, Registrador titular del Registro de la Propiedad número cuatro de Sabadell: Reiterando en parte la calificación realizada el 26 de octubre de 2010, el documento presentado ha sido calificado negativamente, junto con escrito de 29 de noviembre de 2010 suscrito por el presentante del documento, J. S. D., y se ha denegado la inscripción de la mayor cabida solicitada, por observarse el defecto, que se considera insubsanable, de que existe duda fundada sobre la identidad de la finca, al haberse formado la misma por segregación, constando en la inscripción primera de la finca una descripción exhaustiva y exacta de linderos y dimensiones. Existiendo superficie en la finca resto de la que procede, para que, en su caso, pueda tener lugar la constancia registral del exceso de superficie es preciso segregar dicho exceso de la finca resto, lo que necesariamente implica que se ha de ordenar en el mandamiento la práctica de la segregación, con los requisitos exigidos en la ley hipotecaria y consentimiento expreso de su titular registral, ya que de no proceder así daría lugar a una doble inmatriculación. En todo caso, téngase presente que aún en el supuesto de que se considerase que se trata de una simple rectificación se precisa el consentimiento expreso de los titulares registrales de la finca resto y de la que es objeto del mandamiento, así como la disminución en la cabida de la finca resto con su nueva descripción. En base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos (...) Fundamentos de Derecho. En cuanto a la certificación del Ayuntamiento de Castellar del Vallès, que se incorpora, ésta es relativa a la

innecesariedad de licencia de segregación, indicándose en su punto tercero que la superficie del solar de la finca es de sesenta y cinco metros cuadrados, por tanto, en su caso, contrario a lo que declara el catastro y ha declarado justificado el juzgado de primera instancia 7 de Sabadell mediante el auto presentado, que debe prevalecer en todo caso sobre el documento municipal. En cuanto a la manifestación de que la finca 2050 y el resto de la matriz no son colindantes, no quita que la 2050 se haya formado por segregación y por tanto nos encontramos en uno de los supuestos que expresamente prevee el número 3 artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Por ello se reitera la calificación por los mismos fundamentos de derecho: “Para la inscripción de un exceso de cabida es imprescindible que no exista duda fundada sobre la identidad de la finca, como es el caso de que conste la exacta medición de la finca como consecuencia de una segregación”. Así lo dispone el párrafo quinto del número 3 el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor es el siguiente: “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 haya expresado con exactitud su superficie”. En cuanto a la posibilidad de suspender la inscripción de un exceso de cabida justificado en auto judicial dictado en expediente de dominio cuando existen dudas fundadas de identidad, téngase en cuenta lo resuelto por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Lleida en sentencia de 30-3-2007 que desestima el recurso interpuesto directamente contra la calificación del Registrador de Les Borges Blanques (que suspendió la inscripción del exceso de cabida atribuido a la finca objeto del expediente de dominio al existir dudas en cuanto a la identidad de la finca, que se formó por segregación de otra con expresión exacta de su superficie). Se apoya la sentencia en la expresión “en todos los casos” del artículo 298-3-4 RH y en la existencia de un obstáculo registral que justifica la calificación negativa (artículo 100 RH) atendidos los datos del Registro, que pudieran no haber sido conocidos por el Juez al tiempo de dictar el auto. La sentencia parte del concepto de exceso de cabida, como una rectificación de una medida superficial de una finca ya inscrita en su totalidad y delimitada a través de sus linderos (no se trata, pues, de una inscripción ni de una inmatriculación de superficie no inscrita), en línea con la propia doctrina reiterada de la DGRN, a la que cita (Res 5-11-2002, 17-6-2002), y entiende que, recogiendo la inscripción una descripción exhaustiva y exacta de linderos y dimensiones hasta niveles incluso de medio metro, reflejando una concreta cabida de 203 metros cuadrados resultado de la operación aritmética partiendo de las dimensiones que reflejan sus linderos, y pretendiéndose la constancia de una cabida que duplica en metros cuadrados la superficie reflejada en la inscripción (se pasa a 421 metros cuadrados) quedando inalterados según el auto el resto de los datos que se describen, esto es, los linderos dimensionados y descritos en modo tal que resulta matemáticamente imposible, pueden surgir dudas acerca de si se ha acudido al expediente de dominio no para rectificar un simple error numérico de la cabida comprendida dentro de esos linderos, sino para la consagración registral de una adición a dicha finca registral de terreno colindante, en atención a la totalidad de los datos obrantes en el Registro, surgiendo así una justificada duda sobre la identificación de la finca, que no se desvirtúa “prima facie” por el certificado catastral ni por la ausencia de oposición de terceros colindantes. A tales dudas sobre la identificación de la finca se refiere el artículo 298-3 RH, según el cual “...también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio...” “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 una finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie”. Partiendo de dicha expresión (“en todos los casos”) “es admisible que el Registrador, atendiendo a la totalidad de los datos que obran en el Registro de la Propiedad en relación a la finca y que pueden no haber sido conocidos por el Tribunal ante el que se tramitó el expediente de dominio al dictarse el auto, emita calificación desfavorable a la inscripción del auto judicial”. “Con ello el Registrador no hace sino obrar conforme a derecho y de acuerdo con el artículo 100 RH”, y sin que pueda hablarse de extralimitación

de la función calificadora, ya que se da uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral de los documentos judiciales: la existencia de obstáculos registrales que surgen del mismo Registro. En cuanto al consentimiento expreso del titular de la finca resto para practicar la disminución de superficie de dicha finca, resulta los artículos 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes, y en definitiva el artículo 24 de la Constitución Española, ya que de practicarse sin su consentimiento conduciría a la indefensión del titular registral". (...) Contra esta calificación (...) Sabadell a veintitrés de diciembre del año dos mil diez. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Miguel Verger Amengual.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. D., en nombre y representación de doña N. E. M., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 15 de febrero de 2011 en el que indica que «...no se puede alegar en la nota de calificación negativa... que existe duda fundada sobre la identidad de la finca, al haberse formado la misma por segregación..., cuando en la certificación solicitada número 77, no se hace constar que la misma se haya formado por segregación». Alega, asimismo, que el Registrador al indicar en su nota de calificación negativa, sin haber advertido en la certificación de la finca concreta –finca 2.050–, que la misma provenía de uno de los supuestos en los que se puede plantear duda, crea indefensión a la parte. En la Resolución de 28 de abril de 2005, dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Valladolid número 3, a inscribir una escritura de segregación y donación de una finca, por existir «duda fundada de la identidad de la finca, según dispone el párrafo 5 del apartado 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario», dicho recurso se estima en su totalidad vistos los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, y 272 y siguientes de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de 19 de noviembre de 1988, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001 y 10 de mayo de 2002, por basarse en que, a la afirmación del Juez de que está acreditada la mayor cabida no puede oponerse, el Registrador, en virtud de dudas sobre la identidad de la finca, cuestión cuyo juicio depende exclusivamente al Juez, y así lo entiende el Reglamento Hipotecario, que estima tal objeción aplicable en exclusiva a la inscripción de excesos de cabida mediante título público, que es el que regula su artículo 298. Además en la Resolución de 11 de enero de 2011, se estima el recurso presentado contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3, por la que suspendía la inscripción de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida, ya que «se ha cumplido todos y cada uno de los trámites del expediente de dominio... y al ser la finca colindante con calle pública...», cuando se han cumplido los requisitos en el proceso del expediente de dominio (lo que acaecería en el presente caso, como quedaría acreditado con el propio Auto favorable y firme, donde se han seguido la notificación a colindantes, en especial al Ayuntamiento de Castellar del Vallès, al ser la finca colindante con calle pública, se han publicado los edictos correspondientes y dando como resultando el Auto favorable al exceso de cabida que se pretende inscribir). Tal y como resulta de la Resolución «ello de acuerdo con una correcta interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996 (Resolución de 26 de junio de 2003). Y en cuanto al proceso, la propia Resolución hace constar en su Fundamento de Derecho segundo «Es doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto que el Registrador puede calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el objeto de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes en relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, también lo es que las dudas sobre la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa (cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario), pero no en los supuestos de expediente de dominio (cfr. Resolución de 28 de abril de 2005), pues en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez».

IV

El Registrador emitió informe el día 14 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 201 de la Ley Hipotecaria; 100 y 298 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006 y de 11 de diciembre de 2010.

1. Se debate en este recurso si las dudas del Registrador en cuanto a la identidad de la finca, o del exceso de cabida declarado sobre la misma, pueden dar lugar a la denegación de la inscripción del testimonio de un Auto judicial firme, por el que se resuelve un expediente de dominio en el que se estima acreditada la existencia de un exceso de cabida.

2. Es cierto que el Registrador puede calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido –artículo 100 del Reglamento Hipotecario–, con el objeto de verificar que se ha respetado el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes, en relación al titular registral, para permitir su acceso al Registro de la Propiedad. También es cierto que el Registrador puede apreciar dudas sobre la identidad de la finca en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida. Pero es doctrina reiterada de este Centro directivo que estas dudas sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no en los supuestos de expediente de dominio (véase Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006 y 11 de diciembre de 2010) pues en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez y así lo entiende el Reglamento Hipotecario que estima tal objeción aplicable en exclusiva a la inscripción de excesos de cabida mediante título público, que es el que regula su artículo 298.

3. Las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas, conducentes a determinar si existe o no una discrepancia entre la medida de la finca en la realidad y la que figura en el Registro. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba.

Así pues, tratándose de documentos judiciales, es el Juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre la existencia o no de exceso de cabida, sin que el Registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del Juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite entrar a calificar que se han cumplido los trámites esenciales que marca la ley, pero no puede suponer una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha efectuado.

4. En la nota de calificación, también se aprecia la necesidad de que consientan la rectificación de cabida los titulares de la finca resto. No obstante, también en este extremo debe revocarse la nota, ya que conforme al artículo 201.3, tercer párrafo, de la Ley Hipotecaria, basta con que los titulares de los predios colindantes hayan sido debidamente citados, como ha ocurrido en el supuesto de hecho de este expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 4 de mayo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.