

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11720 *Resolución de 4 de julio de 2012, 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 Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don L. P. M. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don José Quesada Segura, por la que se deniega la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente de dominio, para la inscripción de un exceso de cabida.

Hechos**I**

Mediante auto de fecha 22 de noviembre de 2011, se resuelve el expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida, seguido con el número de autos 1144/2009, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Granada, por el que se declara justificado un exceso de cabida de cincuenta y nueve metros cuadrados y quince decímetros cuadrados, sobre la finca registral número 5.429 del municipio de Atarfe, procediendo dicha mayor superficie de la finca registral número 8.346, del mismo término municipal.

II

Dicho auto fue presentado en el Registro de la Propiedad de Santa Fe, el 10 de febrero de 2012, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Santa Fe n.º 2 –Acuerdo dictado en la calificación del testimonio librado el 22-11-2011, por doña I. B. R., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia dos de los de Granada, del auto dictado en igual fecha, por la Ilma. Sra. Magistrada-Juez de dicho Juzgado doña Inmaculada Lucena Merino, en el Procedimiento: Expediente de dominio. Exceso de cabida 1144/2009, presentado en este Registro el 10-02-2012, asiento 2213 del Diario 181, conforme a los arts. 18 y concordantes de la L. H., dentro de los límites impuestos por el art. 100 R. H. Hechos 1.–El expediente tiene por objeto la inscripción del exceso de cabida respecto de una finca sita en término de Atarfe, registral número 5429. Esta finca aparece inscrita a favor de la sociedad de gananciales formada por don L. P. M. y su esposa doña P. G. G., a virtud de escritura otorgada en Granada el 22-04-1985, ante el Notario don Francisco Javier Fiestas Contreras, según la inscripción 3.ª de su historial, de fecha 25-09-1985. Y la mayor cabida instada: finca registral 8346 de Atarfe, propiedad, según el Registro, de los cónyuges don M. M. F. y doña D. C. J, por compra ganancial en virtud de escritura otorgada en Atarfe el 01-03-1971, ante el Notario que fue de Pinos Puente, don Casimiro García Jiménez, que causó la inscripción 1.ª de su historial en fecha 28-11-1989.–Fundamentos de Derecho 1.–Vistos los arts. 200 y siguientes Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y las R.D.G.R.N de fechas 23 marzo 2006, 21 de septiembre 2007, y 16-10-2008, la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse con 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 adicional, y para conseguir tal resultado, el cauce apropiado será la previa segregación de esa superficie de la registral 8346 y su posterior agregación a la finca registral preexistente –registral 5429–, por lo que para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda sobre la identidad de la finca. La idea que subyace de suplir mediante el expediente la falta de título formal de adquisición apto para la inscripción registral no puede prosperar, ya que el expediente no puede ser, en forma alguna, medio que supla la falta de forma (por todas Res. 05-07-91).—La utilización del expediente presupone que el actor ha adquirido de persona distinta del titular registral (Res. 19-04-91), de forma que, cuando se ha adquirido directamente de dicho titular, la inscripción ha de conseguirse a través del cauce ordinario, bien con la presentación del título material otorgado voluntariamente por el titular o sus herederos (art. 20, párr. quinto, apartado Primero L. H.).—Conforme a ello, procede dictar el siguiente acuerdo: Denegar la inscripción por el defecto insubsanable que resulta de los hechos y fundamentos de Derecho que anteceden. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación, conforme al art. 323 L. H. Notifíquese al presentante y a la Sra. Secretaria del Juzgado. Contra este acuerdo (...) Santa fe, 24 Feb. 2012 El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. P. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de abril de 2012 en el que alega: Se fundamenta la denegación de inscripción de la mayor cabida reconocida por auto dictado por juzgado en la doctrina contenida en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en el acuerdo que se impugna, según las cuales el objeto de un expediente de exceso de cabida queda limitado a la rectificación de un error de la finca a la que se refiere, sin que la rectificación pueda afectar a la global descripción de la finca que consta en el Registro. Sin embargo, el acuerdo del registrador no tendría en cuenta que no existe ninguna imposibilidad legal para que en un mismo expediente de dominio se acumulen dos o más pretensiones de las que son posibles ejercitar por la vía de dicho expediente, a saber, la reanudación del tracto sucesivo, la inmatriculación «ex novo» de una finca no inscrita y el exceso de cabida «stricto sensu». Se señala en el acuerdo objeto de impugnación que en el caso presente el cauce apropiado para la inscripción de que se trata «será la previa segregación de esa superficie de la registral 8346 y su posterior agrupación a la finca registral preexistente –registral 5429», y se obvia que eso justamente es lo que procedería realizar en ejecución del auto dictado por el Juzgado, la segregación de la franja de terreno proveniente de la finca registral número 8.346, colindante con la número 5.429, y la agregación de dicha franja a esta última, con lo que resulta un exceso de cabida de esta finca equivalente a la superficie de la franja segregada de aquella y agregada a esta última. No existiría ningún obstáculo legal a que en un mismo expediente de dominio se acumulen varias de las acciones posibles por tal vía, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos exigidos para las acciones acumuladas, lo que sucedería en el presente caso, en el que en el auto de cuya inscripción se trata consta perfectamente acreditado el origen de la adquisición de la franja de cuya segregación y agregación se trata, así como el cumplimiento de todos los requisitos necesarios para que procede la inscripción acordada, pues no en vano en el auto dictado por el juzgado se hace constar, con la exigible precisión, la finca de la que procede la franja segregada, el título no inscrito a través del que el que suscribe adquirió dicha franja (compraventa en documento privado no inscrito) y la finca en la que se debe producir la agregación, con el resultado de una mayor cabida para esta última. En dicho auto se deja constancia de que los titulares de la finca origen de la segregación han sido debidamente emplazados, sin que hayan opuesto ninguna objeción a la pretensión ejercitada. Del mismo modo han sido emplazados, a

través de edictos, los posibles interesados desconocidos, y el Ministerio Fiscal ha informado favorablemente la pretensión ejercitada, por lo que, en definitiva, no existiría ninguna objeción legal para que se lleve a cabo la inscripción en los términos acordados por la resolución judicial de cuya inscripción se trata. En el presente caso el registrador se habría dejado llevar por la mención formal al expediente instado como «expediente de dominio para la inscripción del exceso de cabida» del primer párrafo del hecho primero del auto dictado por el Juzgado, sin tener en cuenta que, conforme se especifica a continuación en el propio auto, en el expediente se acumulaban las tres acciones distintas que caben en un expediente de tal naturaleza: a) el reconocimiento del derecho a la inmatriculación de la finca no inscrita, la franja de cincuenta y nueve metros cuadrados y quince decímetros cuadrados obtenida por segregación de la finca número 8.346; b) la reanudación del tracto sucesivo de la finca segregada a nombre del adquirente; y c) la agregación de la franja segregada con la colindante, perteneciente al adquirente (finca número 5.429), resultando de todas las referidas operaciones una mayor cabida para esta última finca. Y ni del auto dictado por el Juzgado ni de los restantes datos del expediente puede haber ninguna duda sobre el origen de la finca y sobre su legal y real adquisición, sobre la cual nada han objetado los titulares de origen, pese a haber sido citados en legal forma. Por consiguiente, el expediente de dominio, tramitado en la forma y con los pronunciamientos que se contienen en la resolución judicial cuya inscripción se ha instado debería considerarse como título bastante para que proceda dicha inscripción, puesto que no existiría dato alguno para presumir, como presupone el registrador en el acuerdo dictado, que el actor ha adquirido la finca de cuya inscripción se trata de persona distinta de su titular registral.

IV

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Granada emitió su informe el día 26 de abril de 2012, remitiéndose al auto por el que se resolvió el expediente de dominio.

V

El registrador emitió informe el día 4 de mayo de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 77, 206 y 248 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2005, 16 de marzo de 2006, 13 de julio de 2007, 17 de marzo de 2008, 22 de enero de 2009, 11 de diciembre de 2010, 13 de julio de 2011 y 7 de febrero de 2012.

1. En el presente recurso se pretende la inscripción de un auto aprobatorio de un expediente de dominio, para la inscripción de un exceso de cabida. El registrador deniega el exceso por entender que el documento judicial no declara acreditado un error de medición de la finca, sino la existencia de una agregación que no ha tenido acceso al Registro. El propio recurrente entiende que se pretende «la segregación de la franja de terreno proveniente de la finca 8346, colindante con la 5429, y la agregación de dicha franja a esta última, con lo que resulta un exceso de cabida de esta finca equivalente a la superficie de la franja segregada de aquella y agregada a esta última».

2. Para resolver debidamente el presente recurso debe partirse del estudio de tres conceptos registrales que son de carácter previo: El ámbito de calificación de los documentos judiciales, la naturaleza del exceso de cabida y la naturaleza del expediente de dominio.

3. En cuanto a la calificación de los documentos judiciales, este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (Resolución de 17 de marzo de 2008), 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 que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las Leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el 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 extralimitación 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 Hipotecaria) 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 seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción. A su vez, el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece, incluso para la calificación de sentencias constitutivas, la posibilidad de que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. En el presente caso, se ha seguido un expediente de dominio de exceso de cabida para realizar operaciones de segregación y agregación que modifican la identidad de las fincas de que se trata por lo que no resulta congruente un expediente de dominio de exceso de cabida, que no es más que la rectificación de la cabida de una finca erróneamente realizada sin cambiar la identidad de los contornos de la finca, para la modificación de entidades hipotecarias que se pretende, existiendo además obstáculos del Registro, pues éste se lleva por fincas, cada una con su propia individualización (cfr. artículos 8.1 y 243 de la Ley Hipotecaria) sin que los traslados de superficie de unas fincas a otras estén previstos como objeto de un expediente de dominio de exceso de cabida, pues en éste se debe mantener la identidad de las fincas, por no ser el procedimiento adecuado para la modificación de entidades hipotecarias, que es un concepto distinto del exceso de cabida.

4. Respecto a la naturaleza de la inscripción de los excesos de cabida, como ha dicho esta Dirección General (Resolución de 13 de julio de 2007): 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 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; y b) Para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario).

5. Consecuencia de todo lo anterior es que el registrador puede calificar si el documento presentado, aunque sea judicial, es el cauce adecuado para la inscripción que se solicita (calificación de la congruencia del mandato con la operación registral solicitada). De manera que, si el exceso de cabida es la consecuencia de una agregación de fincas, es el documento que produjo tal agregación el que debe causar la inscripción registral.

El recurrente pone de manifiesto, que en ningún momento se ha pretendido rectificar la cabida inscrita, con la misma identidad de la finca, y sin alteración de sus linderos, sino que lo que se pretende es inscribir una agregación. Existe por tanto una incongruencia con el expediente seguido que es de acreditación de un exceso de cabida.

6. También se alega por el recurrente, que dentro del procedimiento judicial que se ha seguido se acumulan varias acciones; pero en el auto, en ningún momento se hace referencia a dicha acumulación de acciones, sino que se hace expresa referencia al

procedimiento «expediente de dominio, exceso de cabida», sin alusión alguna a la existencia acumulativa de una reanudación de tracto. Podría accederse a la reanudación de tracto en cuanto a una parte de finca. Sin embargo, lo que se pretende con el documento presentado es segregar tal parte de finca de la matriz, para lo cual se necesita cumplir todos los requisitos del expediente de reanudación de tracto, especialmente las citaciones a los titulares registrales en la forma debida (cfr. artículo 202 de la Ley Hipotecaria), ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias (cfr. artículo 286 del Reglamento Hipotecario) y obtener la pertinente licencia de segregación (cfr. Resolución de 16 de marzo de 2006).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.