

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2506 *Resolución de 17 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga a inscribir una resolución dictada en un procedimiento judicial de deslinde.*

En el recurso interpuesto por don L. F. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, doña Marta Blanco Iglesias, a inscribir una resolución dictada en un procedimiento judicial de deslinde.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por don R. D. V., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Monforte de Lemos, se ordenaba que se practicasen las modificaciones, cancelaciones y rectificaciones registrales que procedieran en la finca registral número 4.602 de Quiroga, inscrita al folio 52 del Tomo 196.

Se acompañaba testimonio del auto, de fecha 30 de junio de 2017; decreto fijando el deslinde y amojonamiento, de fecha 25 de octubre de 2019, rectificado por decreto, de fecha 10 de marzo de 2020; sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo, Sección Primera, de fecha 25 de enero de 2008, y un informe pericial y otro aclaratorio emitido por el ingeniero técnico agrícola, don J. M. E.T., cuyo objeto era informar y realizar el deslinde ordenado.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Título: deslinde judicial.
Administración: Juzgado 1.ª Instancia n.º 2.
N.º de expediente: 75/2014.
Fecha del documento: 14/07/2020.
Asiento de presentación número 427 del Diario 63.
Fecha de presentación: 24/09/2021.

En relación con el documento presentado en este Registro de la Propiedad, cuyas circunstancias identificativas se han relacionado, le notifico que, con fecha de hoy, y de conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19, 19 bis, y 322 de la Ley Hipotecaria, se ha dictado la siguiente calificación:

Hechos.

Se presenta en el Registro de la propiedad de Monforte de Lemos mandamiento expedido por Don R. D. V., letrado de la administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Monforte de Lemos, en el que se ordena que se practiquen las modificaciones, cancelaciones y rectificaciones registrales que procedan en la finca registral 4602 de Quiroga, inscrita al folio 52 del Tomo 196.

Se acompaña Testimonio del Auto de fecha 30 de junio de 2017; Decreto fijando el deslinde y amojonamiento de 25 de octubre de 2019 rectificado por Decreto de 10 de

marzo de 2020; y sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo de 25 de enero de 2008 y un informe pericial y otro aclaratorio emitido por el Ingeniero Técnico Agrícola, Sr. E. T., cuyo objeto es informar y realizar el deslinde ordenado.

El demandante, don L. F. L., es titular registral de la finca 4602 de Quiroga, finca que se encuentra enclavada dentro de la finca registral 8826 de Quiroga, propiedad de Seragrivifor S.L. y Pizarras de Quiroga S.A. por mitades indivisas. Así, según resulta del auto, «es indiscutible que el actor es propietario de una parte del terreno ubicado dentro de una finca, finca que, en su conjunto, comprende las propiedades de ambas partes», añadiendo en su parte dispositiva que se declara que el deslinde se lleve a cabo conforme a lo establecido por el ingeniero técnico agrícola señor E.T. en su informe de fecha 8 de julio de 2016, debiendo practicarse las cancelaciones y rectificaciones que registrales que procedan.

Con el replanteo propuesto la descripción de las fincas serían las siguientes:

– Finca 4602: con una superficie de tres hectáreas cincuenta y un áreas y sesenta centiáreas. Linda: al Sur, río y propiedad de Piquisa y Seregrifor SL.; y por el resto de los vientos con estos mismos.

– Finca 8826: con una superficie de ocho hectáreas, treinta y seis áreas y siete centiáreas y confina: Norte, con polígono industrial de Quiroga, terreno del Ayuntamiento de Quiroga donde se sitúa la planta de reciclajes de residuos de la construcción, con las parcelas catastrales 382, 392, 386 y 385, y con escombrera de Pebosa y camino público y la propiedad de L. F. L.; Sur, camino y la finca L. F. L., varias propiedades particulares de vecinos del lugar de (...); y Oeste, camino. El deslinde afecta a una edificación con una superficie de 671 m², que corresponden 617 m² a la edificación úm. [sic] 1 de la finca 8826, y 54 m² a la nave descrita como elemento núm. 2.

Fundamentos de Derecho.

1. Falta de congruencia entre la acción ejercitada y las operaciones registrales cuya práctica se ordena. La pretensión de la parte actora es deslindar su finca de la finca propiedad de la parte demandada al existir una confusión de linderos, sin embargo, según resulta del auto, no se procede al deslinde en sentido estricto, sino que se declara que el actor es propietario de una parte de terreno ubicada dentro de la finca de la demandada. Existe por lo tanto una situación de doble inmatriculación, al estar una porción de terreno inscrita a nombre del actor, enclavada dentro de la finca, también inscrita a nombre de la parte demandada. Así, tendríamos que partir de dos situaciones de hecho totalmente distintas:

Por un lado, tendríamos la acción de deslinde, que es la ejercitada por el actor, reconocida en el artículo 384 del Código Civil, que consiste en la operación de marcar los límites entre dos o varias fincas. Esta acción requiere que haya confusión de límites entre dos fincas de forma que no se tenga conocimiento exacto de los mismos.

Por otra parte, tendríamos la doble inmatriculación que significa que una misma finca o porción de terreno haya ingresado dos veces en el Registro, sea en forma total o parcial. Es una situación que la Sentencia n.º 342/2011 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 13 de mayo de 2011 califica como «una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número».

Así, en el presente caso no estamos ante una acción deslinde cuyo objeto es la determinación de un límite de dos fincas que es discutido entre las partes, sino que nos hallamos ante una verdadera doble inmatriculación, puesto que la finca del actor está totalmente embebida en la finca de la parte demandada. Indicios en este sentido resulta, además de los referidos anteriormente, de la sentencia del Audiencia Provincial [sic] de Lugo de 25 de enero de 2008 que en su fundamento segundo señala que «(...) que el actor compró allí finca, que esta existe en la realidad, que además su título figura inscrito en el Registro, y que está dentro de una zona poseída por los demandados (...)».

De todo lo expuesto anteriormente resulta que no existe congruencia entre la acción ejercitada, la de deslinde, y lo ordenado en el mandamiento, puesto que no se pueden practicar las operaciones ordenadas al existir una doble inmatriculación.

2. No se puede practicar operación registral ninguna sobre la finca registral 8826 de Quiroga, propiedad de la parte demandada, al no ordenarse en el mandamiento. Así resulta del principio de rogación en virtud del cual el registrador no puede actuar de oficio, si no que en este caso es la autoridad judicial la que tiene que ordenar que se practique operación registral sobre esa finca. En el referido mandamiento únicamente se ordenan que se practiquen sobre la finca 4602.

3. La descripción de las fincas resultantes después del deslinde es incompleta.

El artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria establece que: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.»

Este artículo debe completarse con lo dispuesto en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario: «Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes:

Segunda. La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble».

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 10 de abril de 2018 señaló que: «Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1.º y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario).»

Por lo tanto, es necesario completar la descripción de la finca con todas las circunstancias exigidas por la ley y reglamento hipotecario, no siendo suficiente con expresiones genéricas como «varias propiedades particulares de vecinos del lugar de (...)» y similares.

4. No resulta clara la parte del mandamiento referente a las edificaciones existentes sobre la finca 8826 de Quiroga cuando establece que: «el deslinde afecta a una edificación con una superficie 671 m², que corresponden 617 m² a la edificación núm.1 de la finca 8826, y 54 m² a la nave descrita como elemento núm. 2.»

Según resulta del historial registral de la finca 8826 de Quiroga existen dos edificaciones ennumeradas como elemento número 1; y dos edificaciones señaladas como elemento número 2. Del mandamiento no resulta claro cuáles son las edificaciones

afectadas. Por otra parte, del mandamiento parece desprenderse que una de las edificaciones se divide en dos partes, lo cual implica que sería necesario cumplir todos los requisitos exigidos en la legislación urbanística para poder realizar tal división.

5. Por último, señalar que respecto de la representación gráfica aportada en el informe pericial no sería directamente inscribible, si no que sería necesario tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una diferencia de cabida respecto de la que consta en el Registro, así como existir posibles dudas acerca de la invasión de dominio público.

Esta calificación no afecta de ninguna manera al fondo de esta resolución judicial, circunstancia vedada en todo caso a la calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sino a uno de los elementos calificables de los documentos judiciales conforme a este artículo, como es la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere, y éste, que mientras que quepa recurso contra el pronunciamiento judicial, dando lugar a una situación registral perentoria en caso de acceder al Registro, es uno de ellos.

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base al citado defecto, que se considera subsanable.

Contra esta calificación podrá (...)

Monforte de Lemos, veinticuatro de septiembre del año dos mil veintiuno.–La registradora. Doña Marta Blanco Iglesias».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. F. L. interpuso recurso el día 27 de octubre de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera. Antecedentes.

En el procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Monforte de Lemos (Lugo) con el n.º 2/2003, por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Lugo, en el rollo de apelación n.º 216/2007, con fecha 25 de enero de 2008 se dictó sentencia cuyo fallo es el siguiente:

«Se estima en parte el recurso del actor y se desestima el de la parte demandada.

Se revoca en parte la sentencia para acoger parcialmente la demanda y establecer:

1) Que la finca que se describe en el ordinal primero del hecho segundo de la demanda, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quiroga, al folio 52, Tomo 196, Finca 4602, es propiedad del demandante con el carácter con el que actúa y con la extensión que se fijará en el deslinde.

2) Que existiendo confusión de linderos con las fincas de la parte demandada procede que se efectúe el deslinde, lo que se llevará a efecto en ejecución de sentencia por perito que consensuen las partes o en su caso designe el Juzgado por el procedimiento legal, deslinde que se practicará en la forma que prescribe el Código Civil.

3) Una vez practicado el deslinde y en atención de su resultado practíquense las cancelaciones y rectificaciones registrales que procedan.

Se desestiman el resto de las peticiones.

No se hace condena en costas en ninguna de las instancias» (...)

Una vez firme la sentencia, se instó su ejecución, que se siguen como ejecución de títulos judiciales n.º 473/2008. Practicado el deslinde y amojonamiento sobre el terreno, y documentado, se interesó que por el Juzgado se librase mandamiento al Registro de la

Propiedad a fin de modificar o rectificar los asientos registrales correspondientes, conforme al punto 3 del fallo de la Sentencia (...)

En el primer mandamiento librado había un error en el número de la finca registral, pues ponía finca registral 4502, Folio 52, Tomo 196, cuando debía referirse a la finca 4602, Folio 52, Tomo 196.

Por el Juzgado se dictó decreto de 10 de marzo de 2020, rectificando el Decreto de 25 de octubre de 2019, en el siguiente sentido:

«Indicar que en la parte dispositiva de la misma, donde dice: '1.–Estimar que la finca propiedad de D. L. F. L. e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quiroga, al folio 52, Tomo 196, Finca 4502...', debe decir: '1.–Estimar que la finca propiedad de D. L. F. L. e inscrita en el Registro de la Propiedad de Quiroga, al folio 52, Tomo 196, Finca 4602...»

Una vez corregido el error padecido, se libró nuevo mandamiento para el Registro de la Propiedad, lo que se acordó a medio de Diligencia de Ordenación de 14 de julio de 2020 (...)

Ese mandamiento es el que dio lugar a la calificación que ahora se recurre.

Segunda. Motivos del recurso.

No hay falta de congruencia entre la acción ejercitada y las operaciones registrales cuya práctica se ordena.

En el punto 2) del fallo de la citada Sentencia a ejecutar, se acordó «Que existiendo confusión de linderos con las fincas de la parte demandada procede que se efectúe el deslinde» (sic); y en el punto 3) que «una vez practicado el deslinde y en atención de su resultado practíquense las cancelaciones y rectificaciones registrales que procedan» (sic).

Y eso fue lo que se hizo, primero ejecutar el deslinde, y luego librar mandamiento al Registro de la Propiedad para dar cumplimiento a dicho punto 3) de la Sentencia. Y entiende este recurrente que el Registro tiene que dar cumplimiento en sus propios términos al mandato judicial, sin que quepa cuestionar su contenido, por exceder de su competencia.

No existe la doble inmatriculación que aduce la señora registradora en su calificación. En ningún momento se interesa la inmatriculación de una finca.

Se trata de hacer constar en el Registro de la Propiedad la superficie resultante del procedimiento judicial, tras practicarse en ejecución de sentencia el deslinde y amojonamiento.

El mandamiento recoge evidentemente lo que ordena la ejecutoria, y ésta, como ya se ha transcrito, indica que «una vez practicado el deslinde y en atención de su resultado practíquense las cancelaciones y rectificaciones registrales que procedan»; es decir, hay que llevar a cabo todas aquellas modificaciones para adaptar el Registro al deslinde llevado a cabo. Por ello, no es necesario señalar concretamente en el mandamiento la finca registral de la parte ejecutada, que además es parte personada en el pleito, ni tampoco referirse concretamente a las construcciones existentes.

La descripción está completa conforme al resultado del deslinde, practicado por el perito judicial.

Finalmente, en cuanto a la representación gráfica, fue realizada por el perito judicial, y refleja el resultado del deslinde, por lo que, conforme a la sentencia firme, hay que llevar a cabo las modificaciones necesarias para adaptar la realidad física a la registral».

IV

La registradora de la Propiedad de Monforte de Lemos-Quiroga, doña Marta Blanco Iglesias, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 384 a 387 del Código Civil; 1.3.º, 6, 9.a) y b), 18, 20, 38, 40, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 51.1.ª a.4.ª y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de abril de 2013, 12 de julio y 7 de septiembre de 2017 y 8 de enero de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio de 2020 y 10 de noviembre de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto un deslinde judicial de dos fincas.

Dicho deslinde se ha efectuado en ejecución de una sentencia de la Audiencia Provincial, Sección Primera, de Lugo de 25 de enero de 2008, en la cual se declaró: «Que existiendo confusión de linderos con las fincas de la parte demandada procede que se efectúe el deslinde, lo que se llevará a efecto en ejecución de sentencia por perito que consensuen las partes o en su caso designe el Juzgado por el procedimiento legal, deslinde que se practicará en la forma que prescribe el Código Civil». Mediante auto, de fecha 30 de junio de 2017, se acordó iniciar la ejecución y practicar el deslinde, habiéndose dictado decreto aprobatorio del deslinde y amojonamiento el día 25 de octubre de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Monforte de Lemos (luego rectificado por otro decreto de fecha 10 de marzo de 2020).

Presentado el correspondiente mandamiento judicial en el que se ordenaba practicar las modificaciones, cancelaciones y rectificaciones registrales que procedan, la registradora suspendió la inscripción por los siguientes cinco defectos:

«1. Falta de congruencia entre la acción ejercitada y las operaciones registrales cuya práctica se ordena. La pretensión de la parte actora es deslindar su finca de la finca propiedad de la parte demandada al existir una confusión de linderos, sin embargo, según resulta del auto, no se procede al deslinde en sentido estricto, sino que se declara que el actor es propietario de una parte de terreno ubicada dentro de la finca de la demandada. Existe por lo tanto una situación de doble inmatriculación (...)

2. No se puede practicar operación registral ninguna sobre la finca registral 8826 de Quiroga, propiedad de la parte demandada, al no ordenarse en el mandamiento (...)

3. La descripción de las fincas resultantes después del deslinde es incompleta (...)

4. No resulta clara la parte del mandamiento referente a las edificaciones existentes sobre la finca 8826 de Quiroga (...)

5. (...) respecto de la representación gráfica aportada en el informe pericial no sería directamente inscribible, sino que sería necesario tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una diferencia de cabida respecto de la que consta en el Registro».

2. En relación con las facultades de calificación que respecto a los documentos judiciales tiene el registrador, ha de citarse la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021, que señala:

«Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje

constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

3. El deslinde de las fincas en el ordenamiento español podía realizarse antes de la reforma hipotecaria de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y también ahora: a) a través del ejercicio de la acción de deslinde (artículos 384 del Código Civil y 2068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) mediante un expediente de jurisdicción voluntaria, antes judicial (artículos 2061 a 2070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 12.1.º del Reglamento Hipotecario) y ahora notarial o de jurisdicción voluntaria, según las fincas estén inscritas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) o no hayan accedido al Registro (artículos 104 a 107 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, donde se encomienda a los secretarios judiciales, hoy letrados de la Administración de Justicia), y c) mediante deslindes administrativos debidamente aprobados (artículo 12.2.º del Reglamento Hipotecario), que incluye los del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los montes públicos, las costas y los bienes de las Entidades Locales, todos ellos regulados por su legislación específica.

Ni antes ni después de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y la de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) se regula el deslinde voluntario realizado de común acuerdo por los colindantes en cuanto a sus lindes exclusivas. Pero esta posibilidad era perfectamente factible, tanto porque es una «facultad» que el artículo 384 del Código Civil concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (artículo 1255 del Código Civil) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero y porque para la rectificación de los lindes de las fincas inscritas no existía regulación específica en la Ley Hipotecaria, a diferencia de lo que ahora ocurre con los artículos 200 y 201 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Todo ello, sin perjuicio de la conciliación que pudiera también celebrarse, a elección de los interesados, ante el registrador de la propiedad, notario o letrado de la Administración de Justicia (cfr. artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso el deslinde se ha realizado judicialmente, en cumplimiento de una sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo que, tras reconocer que existe una confusión de linderos entre ambas fincas, así lo ordena. Partiendo de esta premisa no es posible mantener el primero de los defectos apreciados por la registradora.

En efecto, las razones alegadas en la nota de calificación para sostener que no estamos ante un problema de confusión de linderos, sino de doble inmatriculación, además de que quedan desmentidas por el contenido del decreto de aprobación del deslinde en los términos del informe pericial que le sirve de base (del que resulta que existe un problema de indefinición de linderos y de alteraciones materiales del terreno que hacen aún más imprecisos esos linderos), son claramente contrarias a los razonamientos y al fallo de la sentencia de la Audiencia Provincial que declaró sin sombra de duda la existencia de un problema de delimitación de linderos que tenía que ser resuelto a través de un deslinde, y no de una situación de doble inmatriculación: «Que existiendo confusión de linderos con las fincas de la parte demandada procede que se efectúe el deslinde, lo que se llevará a efecto en ejecución de sentencia por perito que consensuen las partes o en su caso designe el Juzgado por el procedimiento legal, deslinde que se practicará en la forma que prescribe el Código Civil». Y, como se ha señalado en el anterior fundamento de Derecho, la función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial.

5. Igual suerte estimatoria ha de correr el recurso respecto del segundo de los defectos invocados en la nota de calificación. Señala la registradora que no se puede

practicar operación registral alguna sobre la finca registral 8.826 de Quiroga, propiedad de la parte demandada, al no ordenarse en el mandamiento.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de rogación impone la necesidad de que las sentencias dictadas en procedimientos contradictorios especifiquen los asientos a cancelar o modificar. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es, correlativamente, el de calificar y verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre los que se encuentra la debida determinación del asiento a practicar (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Estas afirmaciones se justifican porque no está facultado el registrador para determinar el alcance del documento judicial presentado, pues tal facultad incumbe constitucionalmente al juzgador (artículo 117 de la Constitución).

Ahora bien, también ha sostenido esta Dirección General que no debe caerse en un rigor formalista injustificado en los casos en que, por estar adecuadamente identificado en el documento judicial la finca que constituye su objeto y el acto u operación jurídica a que se refiere, no cabe albergar dudas acerca del alcance del documento presentado.

En el presente caso, el decreto de fecha 25 de octubre de 2019 por el que se aprueba el deslinde fija con claridad la descripción de las dos fincas colindantes (la del actor, registral 4.602, y la del demandado, registral 8.826). Por eso, aunque luego en la parte dispositiva se limite a decir que se acuerda «practicar las anotaciones, cancelaciones o rectificaciones registrales que sean necesarias para adecuar el Registro de la Propiedad a lo fijado en esta Resolución», del conjunto de su contenido resulta bien determinado cual es la nueva descripción que han de tener ambas fincas.

6. El tercer defecto que impide la inscripción consiste en que la descripción de las fincas resultantes después del deslinde es incompleta.

Este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1.º y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario).

No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca.

Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito que sea objeto del título presentado a inscripción.

En el presente caso, la registradora considera que la descripción de las fincas no es suficientemente precisa porque al señalar los linderos de la registral 8.826 se incluye la expresión de que linda por el sur, entre otros, con «varias propiedades particulares de vecinos del lugar de (...)». Aunque parece conveniente que en la descripción literaria de las fincas registrales, sobre todo cuando se trata de fincas que han sido objeto de deslinde, sea lo más precisa y detallada posible, cumpliendo con exactitud lo establecido en los artículos 9.a) de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª de su Reglamento, la identificación de dicho lindero de esta manera no especialmente precisa carece de entidad suficiente para denegar la inscripción, a menos que se hubiera hecho constar en la nota de calificación otras razones que pudieran hacer dudar sobre la identidad de la finca.

A lo anterior debe añadirse que en el presente caso la georreferenciación es obligatoria conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria

En consecuencia, el defecto ha de ser también revocado.

7. El cuarto defecto hace alusión a que no resulta clara la parte del mandamiento referente a las edificaciones existentes sobre la finca 8.826 de Quiroga.

En concreto el decreto de aprobación del deslinde señala: «el deslinde afecta a una edificación con una superficie 671 m², que corresponden 617 m² a la edificación núm. 1 de la finca 8826, y 54 m² a la nave descrita como elemento número dos».

En este punto el recurso ha de ser desestimado.

El texto transcrito carece de la mínima precisión descriptiva que exige el principio de especialidad. No debe olvidarse, por otro lado, que cualquier cambio en la descripción de una edificación ha de estar motivado, bien por una modificación de la declaración de obra nueva, bien por una división, segregación o división horizontal, debiendo cumplirse en cada caso los requisitos que respectivamente se establecen en la legislación hipotecaria y urbanística.

8. Por último, señala la nota de calificación que respecto de la representación gráfica aportada en el informe pericial no sería directamente inscribible, sino que sería necesario tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria al existir una diferencia de cabida respecto de la que consta en el Registro.

Establece el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria que: «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Por tanto, el deslinde es uno de los casos en los que la inscripción de la representación gráfica de las fincas afectadas resulta obligatoria.

En estos supuestos de inscripción obligatoria de la base gráfica ha declarado esta Dirección General que no es necesario tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a menos que existan diferencias de cabida superiores al 10% de la que aparece inscrita, o que el registrador tenga dudas sobre la identidad de las fincas afectadas, como parece haber ocurrido en este caso.

Si ello fuera así, lo procedente es iniciar de oficio por el registrador el referido procedimiento, pero no considerar que constituye un defecto impeditivo de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso respecto de los defectos primero, segundo, tercero y quinto, y desestimarlo respecto del cuarto, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.