

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8093 *Resolución de 18 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Figueres, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida y rectificación descriptiva declarados en sentencia.*

En el recurso interpuesto por don M. C. C., en su calidad de administrador único de la sociedad mercantil «Agrícola J. M., S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Figueres, don Juan Dionisio García Rivas, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida y rectificación descriptiva declarados en sentencia.

Hechos

I

En la sentencia número 147/12, de fecha 7 de diciembre de 2012, dictada en autos de procedimiento ordinario número 532/2011, seguidos por doña T. V. F. contra «Agrícola J. M., S.L.», se hace constar, en lo que aquí interesa, que se estima la demanda reconvenicional presentada por dicha sociedad contra doña T. V. F. y se declara que la finca registral número 972 del Registro de la Propiedad de Figueres pertenece en propiedad a «Agrícola J. M., S.L.», con los lindes y cabida que figuran en el plano confeccionado por el arquitecto técnico, don J. M. P. N., que obra en los autos judiciales.

Registralmente, la finca número 972, que se formó por segregación de otra, tiene la siguiente descripción: «Rústica: Pieza de tierra yermo, situada en término de Rabos d'Empordá, de pertenencias de la finca «Corral y quinta», que mide cuatro metros cuarenta centímetros de ancho por veintinueve metros de largo, o sea una área, veintisiete centiáreas y sesenta decímetros cuadrados; lindante: Oriente, T. R. S. y varios huertos: Sur, A. G., hoy sus sucesores; Oeste, resto de finca matriz, J. C., J. S. y S. C. y Norte, resto de finca matriz, que quedó de la vendedora registral 34».

En cambio, en la sentencia, por remisión al plano del técnico que menciona, se declara que su superficie es de 496,25 metros cuadrados, y que sus linderos por el sur, por el este, y por el norte, son distintos de los que constan en el Registro.

Mediante acta notarial, de fecha 12 de noviembre de 2012, de «Envío de documento por correo», número 1.321 de protocolo, del notario de Figueres, don José Antonio de Diego Vallejo, la citada sociedad, tras manifestar cuáles son los colindantes actuales de la citada finca, requiere al notario para «que de conformidad con la regla 4ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria en la que se exige la notificación a los titulares predio colindantes (...) proceda a enviar por correo certificado con acuse de recibo la correspondiente comunicación a los referidos colindantes del referido procedimiento de exceso de cabida, en los respectivos domicilios indicados». Mediante ulteriores diligencias, el notario hace constar la remisión y recepción por correo de copia de la referida sentencia y plano a los indicados colindantes, «informándoles de que disponen de 20 días reglamentarios para comparecer en mi despacho y prestar alegaciones al respecto». Y da fe de que en el citado plazo nadie ha comparecido a efectuar alegaciones «oponiéndose a la tramitación de la presente acta».

II

Testimonio de la referida sentencia, junto con el del plano referido en ella y copia de la citada acta notarial de envío de documento por correo, se presentó en el Registro de la Propiedad de Figueres, y fue objeto de calificación negativa, de fecha 26 de febrero de 2014 que, a continuación, se transcribe: «Previo examen y calificación del precedente

documento, se deniega la inscripción decretada en el mismo, por cuanto para proceder a la inscripción de la rectificación de superficie de la finca 972 y su correspondiente exceso de cabida, no constan cumplidos los requisitos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Y todo ello teniendo en cuenta los siguientes: Hechos: El documento junto con los que se acompañan fue presentado el 5 de los corrientes, según asiento 389 del diario 225, y consiste en un testimonio expedido el uno de marzo de dos mil trece por la Secretaria judicial del juzgado de primera instancia número cinco de Figueres, que contiene la Sentencia 147/12 de siete de diciembre de dos mil doce dictada por la Jueza Patricia Carmen Sierra Bandrés, en autos de procedimiento ordinario número 532/2011 seguidos por T. V. F. contra «Agrícola JM SL». Se acompaña una instancia suscrita por A. M. I. G. en nombre de «Agrícola JM SL», solicitando la inscripción de la mayor cabida y acompañando diligencia de ordenación de fecha 17 de enero de 2014 del juzgado con certificación del mismo que contiene plano de la finca y acta notarial de fecha 12 de noviembre de 2013 autorizada por el notario de Figueres José Antonio de Diego Vallejo, número de protocolo 1321. En dicha Sentencia, en la parte que interesa a la presente, se hace constar que se estima la demanda reconvenional presentada por «Agrícola JM SL» contra T. V. F. y se declara que la finca 972 pertenece en propiedad a dicha sociedad con los lindes y cabida que figuran en el plano confeccionado por el arquitecto técnico J. M. P. N. (documento 25 al folio 165 de la causa). En el fundamento de derecho tercero de dicha resolución judicial consta que los lindes de la finca 972 están formados por las fincas 971, 967, 966 y 635. Las fincas 971 y 967 aparecen inscritas a nombre de personas que no han tenido trámite para intervenir en el procedimiento judicial. Efectivamente, según resulta del Registro de la Propiedad, la finca 971 aparece inscrita a favor de O. B. P., M. P. S. V. V., I. O. R. y M. N. V. V. Y la finca 635 aparece inscrita a favor de C. S. B. Las fincas 966 y 635 se hace constar que han sido adquiridas por la expresada sociedad «Agrícola JM SL» pero aún no constan inscritas a favor de la misma. En el acta se remite notificación por correo a los efectos del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, además de a 4 personas referidas, al Ayuntamiento de Rabós d'Empordà. Fundamentos de Derecho: 1.–El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece la calificación registral de los documentos presentados a inscripción. 2.–Si bien el procedimiento ordinario seguido puede motivar en principio la rectificación registral de la superficie y linderos de una finca, todo y no tratarse de un procedimiento de los especialmente designados al efecto, es necesario en todo caso cumplir los requisitos exigidos por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, de la resolución no resulta que se hayan cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares registrales de los predios colindantes, a los que no se ha dado trámite para intervenir en un procedimiento judicial cuya resolución pudiera perjudicarles. Por ello, la citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio según los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que tal citación debe hacerse cuando se pretende inscribir un exceso en un procedimiento distinto. En tal sentido las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2010 y 28 de mayo de 2011 (BOE 9/8/2010 y 10/8/2011 respectivamente). Y sin que la comunicación posterior que se realiza a través del acta notarial y una vez acabado el procedimiento pueda subsanar la omisión en el procedimiento en el que debieron ser citados para poderse inscribir el exceso de cabida que se declara en el procedimiento por cuanto tal comunicación no puede subsanar el defecto al no haberse dado trámite a los colindantes para intervenir en el procedimiento pese alegar sus derechos con la consiguiente indefensión en el mismo (crf. Art. 24 de la Constitución) por lo cual el defecho (sic) es insubsanable. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción por los defectos referidos. Se produce denegación y por tanto no se toma anotación preventiva por defectos subsanables. De conformidad con el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho Artículo. Cabe recurrir (...) Figueres, 26 de febrero de 2013 (sic). El Registrador. Juan-Dinonisio García Rivas (firma ilegible)».

III

Mediante escrito de fecha 7 de abril de 2014, don M. C. C., en su calidad de administrador único de la sociedad mercantil «Agrícola J. M., S.L.», interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó lo siguiente: «(...) I.—Que la entidad Agrícola J. M. S.L. es propietaria de la finca registral 972 Inscrita en el Registro de la propiedad de Figueres, al Tomo 3470, Libro 34, Folio 61. Dicha finca registral 972, procede de la segregación quinta de la finca matriz, esto es, la registral nº 34, propiedad de la Sra. T. V. F., inscrita en el Registro de la Propiedad de Figueres, en el Tomo 1491, Libro 20, Folio 54. II.—Que en fecha 16 de Junio del año 2011, la Sra. T. V. F., propietaria de la finca registral núm. 34 (resto de la finca matriz de la que se segregó la finca 972), interpuso demanda de Juicio Ordinario en el que se reivindicaba que la finca registral 34 colindaba con las fincas 971 967 966 635 634 y 633, no existiendo la finca registral 972. III.—Que por consiguiente esta parte demostró en fase de contestación de demanda y en trámite de juicio oral no sólo la existencia de la finca registral 972, sino su extensión y linderos. En ningún momento era necesaria la intervención de los titulares de los predios colindantes al ser fincas en un diferente nivel en el terreno, con sus fincas perfectamente valladas que jamás han discutido la propiedad de la finca registral 972 ni los lindes ni su cabida. La finca registral 972 es una finca rústica, al igual que la finca registral 34 (finca matriz), resultando que las demás registrales 971, 967, 966, 635, 634 y 633, son fincas urbanas perfectamente valladas y en un plano inferior a la finca registral 972. Del contenido y lectura de la Sentencia judicial aportada queda perfectamente claro lo manifestado. Nuestra petición de inscripción proviene de un procedimiento ordinario en el que después del trámite de prueba pertinente, el Juez a Quo dictó Sentencia no sólo indicando que la finca registral 972 era propiedad de la entidad Agrícola J.M. S.L., sino que estableció los lindes, superficie y extensión, discutido por la titular de la finca registral 34. IV.—Que la documental aportada para la inscripción de la Sentencia judicial, consiste no sólo en el testimonio literal de la referida resolución judicial firme, sino también el testimonio literal del Plano topográfico confeccionado por el Arquitecto técnico Sr. J. M. P. N., al que la Sentencia judicial hacía referencia como documento núm. 25, Folio 165 de las actuaciones. V.—Que el presente recurso se interpone al considerar que por parte del Registrador de la Propiedad de Figueres, se deniega la inscripción de la referida Sentencia argumentando en que los propietarios de las fincas colindantes no han sido parte en el presente procedimiento, y ello les genera indefensión. Mostramos nuestro más firme desacuerdo atendiendo a que la finca registral 972 era la última segregación de la finca matriz (finca registral 34), según quedó claro en el procedimiento ordinario. Las demás fincas registrales colindantes con la 972 están perfectamente delimitadas, valladas y en un plano inferior, existiendo una zona de margen que pertenece según sentencia judicial a la finca registral 972. A la documentación acompañada a la solicitud de inscripción de fecha 5 de febrero de 2014, se adjuntó a su vez, como documento núm. 3 Acta notarial de citación de los colindantes de fecha 12 de noviembre de 2013, Protocolo 1321 del Notario D. José Antonio de Diego Vallejo, donde consta la debida comunicación de la Sentencia Judicial a todos los titulares de los predios colindantes de la finca registral 972, dando cumplimiento a los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria. Todos ellos han sido informados debidamente del contenido de la Sentencia y del plano topográfico, sin que ninguno de los colindantes hayan alegado oposición alguna, y ello es por el hecho que en nada afecta a su propiedad. Por todo ello, procede la adecuación de la realidad registral a la real, y en este sentido es por el que solicita la inscripción de la Sentencia Judicial en cuanto a la extensión de la registral 972 así como los titulares actuales de las fincas colindantes según reza la Sentencia Judicial que con todo detalle expone en su Fundamentación Tercera (Hoja 14), en la que el propio Juez A quo indica: «Ahora bien, el Registro de la Propiedad únicamente hace prueba de la titularidad dominical de la finca y no de su realidad física, cabida o linderos, debiendo proceder a adecuar el registro a la realidad, cuando se aprecien discordancias, por lo que, acreditado el título, es preciso analizar si las pruebas topográficas presentadas por la actora reconventional permiten determinar la cabida y lindes de la finca 972». Por todo ello, Solicito: Se revise dicha

denegación de inscripción, se revoque y se acuerde de conformidad a lo solicitado de conformidad al escrito de fecha 5 de febrero de 2014 (...).

IV

Mediante escrito, de fecha de 14 de abril de 2014, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que el recurso ha sido objeto de traslado al órgano judicial y al notario que se cita en la calificación, para que realicen alegaciones conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, pero que hasta la fecha de tal informe no se ha recibido ningún escrito de alegaciones por su parte. En dicho informe, el registrador expresa lo siguiente: «Juan-Dionisio García Rivas, registrador de la propiedad de Figueres en el recurso gubernativo interpuesto por D. M. C. C. en su calidad de administrador único de «Agrícola JM SL» contra la nota de calificación de fecha 26 de Febrero de 2014 puesta al pie de testimonio de /uno de marzo de dos mil trece de la Sentencia 147/12 de 7 de diciembre de 2012 del juzgado de primera instancia número 5 de Figueres al que se acompañaron los documentos que se expresan en dicha nota, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria emito el siguiente informe: Los documentos fueron presentados el 5 de febrero del corriente año siendo la nota de calificación de 26 de febrero. Se practicó la notificación de la nota de calificación en fecha 7 de marzo de 2014 y también se notificó al referido Juzgado. Por el interesado se ha recurrido en fecha 7 de abril o sea en plazo legal. La sentencia a que se refiere el recurso, entre otras cosas, declara la pertenencia de la finca 972 a la sociedad «Agrícola JM SL» con los linderos y cabida que se dice en la sentencia. En instancia que se cita en la nota de calificación la inscripción que se solicita es la mayor cabida de la referida finca. Por tanto a esto se contrajo la nota de calificación y a ello se contrae el recurso. Es de hacer notar que según el registro la finca mide cuatro metros cuarenta centímetros de ancho por veintinueve metros de largo o sea 1 área 27 centiáreas 60 decímetros cuadrados pero ahora pasa a ser 277'40 metros cuadrados y margen de 392 metros cuadrados y se acompaña plano a que se refiere la sentencia con sello del juzgado. Además se dicen otros linderos distintos del registro. Por lo cual es enorme el exceso de cabida que se declara. Es de hacer notar que los medios regulados por la legislación hipotecaria para inscribir excesos de cabida son el expediente de dominio, el título público, la certificación catastral descriptiva y gráfica, el certificado o informe de técnico, este último para los que no excedan de la quinta parte de la cabida inscrita así como el acta notarial del art. 200 y 203 de la Ley Hipotecaria y el acta de presencia y notoriedad del artículo 53.10 de la Ley 13/96. No se recoge como medio para hacer constar el exceso de cabida la sentencia declarativa si bien ha sido admitida para ello por la Dirección General de los Registros según diversas resoluciones así la de 3 de junio de 2010 y 28 de mayo de 2011 que se citan en la nota de calificación. Así mismo es de hacer notar que según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado el exceso de cabida es una rectificación de un erróneo dato registral, en que la superficie que ahora se pretende constatar tubularmente (sic) es la que debió reflejarse en su día que no puede encubrir una inmatriculación de terreno colindante y que para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre identidad de la finca. En el presente caso se ha admitido por este registrador que la sentencia sea título hábil para registrar el exceso de cabida. Así mismo en el presente caso a pesar de la magnitud del exceso de cabida, la modificación de la estructura de la finca y sus linderos existen dudas más que suficientes de la identidad de la finca que pasa de ser prácticamente un pasillo de poco más de cuatro metros de ancho por veintinueve metros de largo a pasar a ser una finca muchísimo más extensa y con otra configuración como puede verse de la sentencia y de los planos acompañados. Pero el registrador con respeto a los documentos judiciales y a la doctrina de la Dirección General no puede ni ha alegado las dudas sobre la identidad de la finca a diferencia de si se hubiera pretendido la inscripción del exceso por documento no judicial o sea escritura pública o acta notarial en que se hubiera calificado tal circunstancia. Pero lo que sí es calificable por el registrador conforme al artículo 100 del reglamento hipotecario es la existencia de obstáculos del Registro y la indefensión de titulares

protegidos por el Registro. Las citadas resoluciones de la Dirección General de los Registros exigen para la inscripción del exceso de cabida como en el presente caso que se hayan cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares registrales de los predios colindantes, a los que no se ha dado trámite para intervenir en el presente procedimiento cuya resolución pudiera perjudicarles. Por ello tal citación en el procedimiento de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento de expediente de dominio según los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria, cuya citación es trámite anterior a la aprobación del mismo. Por lo que tal citación debe hacerse en un procedimiento distinto, para poder alegar y defender sus derechos dentro del procedimiento y antes de la aprobación del mismo. El principio de indefensión judicial (art. 24 de la Constitución) exige al menos dar la posibilidad de intervenir en el procedimiento, No pueden quedar afectados quienes no han tenido la posibilidad de intervenir por no haber sido parte ni haberse emplazado independientemente del modo en que se haya cumplimentando el emplazamiento dentro del procedimiento que finalizó con la sentencia quedando limitados los efectos de la sentencia a las partes. Respecto del acta notarial que se acompañó tal comunicación posterior a los colindantes no puede subsanar el defecto de no haber dado trámite a los colindantes para intervenir en el procedimiento ya finalizado para alegar sus derechos con la consiguiente indefensión en el mismo (art. 24 de la Constitución) por lo que no subsana el defecto. Siendo además que en el escrito de recurso se manifiesta que no se ha alegado oposición alguna y que ello es por el hecho de que nada afecta a su propiedad se trata de una mera afirmación que carece de fundamento. Lo cierto es que la comunicación que se realiza en el acta notarial se hace una vez finalizado el procedimiento no habiéndose dado trámite para intervenir en el procedimiento y dentro del mismo. Es por lo que se mantiene la nota de calificación y se solicita sea confirmada por esa Dirección General».

Fundamentos de Derecho

Vistos, entre otros, los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2008, 3 de junio de 2010 y 28 de mayo de 2011.

1. La cuestión que se plantea es la de si cabe inscribir un exceso de cabida y cambio de linderos declarado en sentencia concurriendo los siguientes datos esenciales:

La finca en cuestión, que se formó por segregación, tiene una superficie inscrita de sólo 127,60 metros cuadrados y la declarada en la sentencia es de 496,25 metros cuadrados. En el procedimiento judicial que concluye con sentencia declarativa de la nueva superficie y linderos de la finca segregada, sólo han sido partes los titulares de la finca matriz y de esa concreta finca segregada, pero no los de otras segregadas de la misma matriz con la que también linda la finca en cuestión. El interesado requiere a un notario para que «que de conformidad con la regla 4ª del artículo 203 de la Ley Hipotecaria en la que se exige la notificación a los titulares predio colindantes (...) proceda a enviar por correo certificado con acuse de recibo la correspondiente comunicación a los referidos colindantes del referido procedimiento de exceso de cabida, en los respectivos domicilios indicados». Mediante ulteriores diligencias el notario hace constar la remisión y recepción por correo de copia de la referida sentencia y plano a los indicados colindantes, «informándoles de que disponen de 20 días reglamentarios para comparecer en mi despacho y prestar alegaciones al respecto». Y da fe de que en el citado plazo nadie ha comparecido a efectuar alegaciones «oponiéndose a la tramitación de la presente acta».

El registrador deniega la inscripción del exceso de cabida y cambio descriptivo por considerar que, aunque admite la posibilidad de que una sentencia declarativa sirva potencialmente para inscribir un exceso de cabida, no constan cumplidos los requisitos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y en particular la notificación a los colindantes dentro del mismo procedimiento judicial, no bastando para suplir tal carencia e indefensión procesal una mera acta notarial posterior de envío de documentación por correo.

El recurrente sostiene que las demás fincas registrales colindantes están perfectamente delimitadas, valladas y en un plano inferior, y que todos ellos han sido informados notarialmente del contenido de la sentencia y del plano topográfico, sin que ninguno de los colindantes hayan alegado oposición alguna, porque en nada afecta a sus propiedades.

2. El recurso no puede prosperar, pues lo impiden los obstáculos que acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, que en su esencia es plenamente conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo en Resoluciones como las citadas más arriba.

Por ejemplo, en la Resolución de 3 de junio de 2010, se estableció que «si bien este Centro Directivo ha admitido que en un procedimiento declarativo, aunque no sea de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria al efecto, se acuerde la inscripción de un exceso de cabida, para ello será preciso que se cumplan los requisitos exigidos para estos últimos procedimientos. En el caso que motiva este expediente, no se han cumplido los requisitos exigidos para la protección de los titulares de predios colindantes, a los que se deja indefensos por no haber tenido trámite para intervenir en una resolución judicial que les puede perjudicar. La citación de los titulares de estos predios es una exigencia para inscribir el exceso de cabida en el procedimiento del expediente de dominio, debiendo realizar tal citación cuando se pretenda inscribir un exceso en un procedimiento declarativo ordinario». Y en análogo sentido se pronuncia la Resolución de 28 de mayo de 2011.

En el presente caso, de la sentencia no resulta que se hayan cumplido los requisitos exigidos para la protección y tutela judicial efectiva de los titulares registrales de los predios colindantes, a los que no se ha dado trámite para intervenir en un procedimiento judicial cuya resolución pudiera perjudicarles. Y sin que la comunicación posterior que se realiza a través del acta notarial y una vez acabado el procedimiento pueda subsanar la indefensión sufrida en el procedimiento judicial.

A mayor abundamiento, y aunque la importancia del anterior razonamiento convierte en anecdótico lo que a continuación se dice, debe destacarse que el acta notarial que según el recurrente podría servir para subsanar tal omisión procesal, ni siquiera fue una acta de notificación propiamente dicha, sino de mera remisión de documento por correo, y que según el requerimiento formulado al notario y aceptado por éste -funcionario que no ha emitido informe alguno en el presente recurso pese a habersele dado el preceptivo traslado del mismo-, se tramitó a los efectos y de conformidad con la regla 4ª del artículo 203, precepto relativo a las actas de notoriedad y por tanto, a todas luces inaplicable al presente supuesto.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 18 de junio de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.