

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6331 *Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 8 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en juicio declarativo.*

En el recurso interpuesto por don A. B. P., en nombre y representación de la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Manuel Martín Trincocortas Bernat, a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en juicio declarativo.

Hechos

I

Mediante sentencia, de fecha 17 de mayo de 2017, dictada por el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla, don Francisco Berjano Arenado, en los autos de juicio ordinario número 224/2017, se declaró el dominio de la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA», de un inmueble formado por la agrupación de una serie de fincas registrales, algunas de las cuales constan inscritas a favor del Ayuntamiento de Sevilla, incluyendo el edificio que existe sobre las mismas. La citada sentencia ordenaba expresamente la inscripción del inmueble a favor de la citada sociedad, resultante de la agrupación de las fincas registrales que se detallaban, y la cancelación de las inscripciones contradictorias de propiedad del Ayuntamiento de Sevilla en determinadas fincas que también se detallaban.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción por los siguientes: Hechos: 1.º Los que resultan del título presentado. Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo por la que se declara el dominio a favor de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, del edificio sito en Sevilla en (...), el cual es fruto de la agrupación de 13 fincas registrales, doce inscritas a favor del Ayuntamiento de Sevilla, y una a favor de Correos. La superficie de la parcela agrupada según el título asciende a 2.738 metros cuadrados, pero la suma de las superficies de las fincas registrales que se agrupan es de 1.347,03 metros cuadrados. El Ayuntamiento se allana a la demanda y en la sentencia no se hace ninguna referencia ni pronunciamiento en cuanto al exceso de cabida existente. Se acompañan: 1.º Certificado de la Gerencia de Urbanismo de fecha 20 de septiembre de 2010 en el que se expresa que la finca sita en (...) se compone por 16 fincas, 14 a nombre del Ayuntamiento y 2 a nombre de sendos particulares, habiendo ya Correos inscrito a través de un expediente de dominio una de ellas. 2.º Certificación gráfica y descriptiva expedida en noviembre de 2016 por la Subdirección de Inmuebles de Correos en la que se dice que la finca agrupada comprende 14 fincas, de las cuales 12 están inscritas a favor del Ayuntamiento de Sevilla. 3.º Escrito del Coordinador de Inmuebles de la Zona 6 de Correos don J. M. V. A. de fecha 12 de diciembre de 2017, en el que se expresa que el inmueble agrupado se compone por 14 fincas, 12 inscritas a nombre del Ayuntamiento, otra, la registral 2793 inscrita a favor de Correos en virtud de expediente de dominio y otra en la calle (...) que no está identificada. Fundamentos de Derecho 1.º No es posible la práctica de la agrupación declarada en la sentencia presentada al figurar inscritas en el Registro otras fincas que forman parte de la parcela

agrupada y que no han sido tenidas en cuenta en la sentencia, por lo que la inscripción de la agrupación daría lugar a dobles inmatriculaciones. La sentencia judicial no se pronuncia además en cuanto al exceso de cabida existente y sin que los titulares de los predios colindantes hayan intervenido en el procedimiento, (Resoluciones de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2016 y 22 de abril de 2014), aunque en el presente caso más que un exceso de cabida entendido como el reflejo de unas superficie erróneas que no alteran el perímetro de la parcela, lo que hay es una posible doble inmatriculación de fincas al no haber sido estas tenidas en cuenta en el procedimiento. Tal y como señala el art. 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, todas las sentencias judiciales han de ser acatadas y cumplidas por los encargados de los registros públicos, salvo que existan obstáculos derivados del propio registro conforme a su legislación específica. En el presente caso la finca producto de la agrupación se forma por las fincas a las que se refiere el expediente judicial, y por otras, todas a nombre del Ayuntamiento de Sevilla, que no se han tenido en cuenta. Se ha elaborado un plano en el que se indican las fincas que conforman la parcela agrupada, y se acompaña una relación de todas las fincas con su situación y cabida. Se acompañan igualmente tres planos antiguos de la zona, antes de que se produjera la apertura de (...) en el primer tercio del siglo XX, y que implicó la desaparición de la calle (...) y la ocupación de parte de las fincas situadas en la calle (...), hoy (...). La calle (...) al desaparecer quedó incluida en la finca agrupada cuya inscripción se pretende, tal y como resulta de los planos aportados y de la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por catastro de la finca objeto de este expediente. Como se deduce del plano que se ha confeccionado, en el expediente judicial se tienen en cuenta las fincas números 1.380 y 1.382 sitas en la calle (...), calle que actualmente no existe y que está hoy incluida en la parcela agrupada, pero se omiten las fincas sitas en la calle (...); registrales números 2.268, 2, 1.113, 36, 2.177, 2.176, 270, 271, 2.135 y 3.698. De la calle (...), hoy (...), se tienen en cuenta las fincas sitas en los números (...) registrales números 3.018, 3.712, 3.713, 462, 463, y 3.038, pero se omite la sita en los números (...) de dicha calle, registral número 1.427. De la calle (...) se tienen en cuenta las fincas sitas en los números (...) registrales números 1.612, 2.657, y 2.791, pero se omite la sita en el número (...), registral número 1.368, en cuya inscripción de compra a favor del Ayuntamiento se hace constar además que se destinará al Cuerpo de Correos. De la calle (...), hoy (...) se tienen en cuenta las sitas en los números (...) registrales números 2.900 y 2.153, pero se omiten las situadas en la calle (...), registrales números 2.874 y 2.901. En cuanto a la registral 2.874 se hace constar en su inscripción que se adquiere por el Ayuntamiento para el ramo de Correos, y en cuanto a la finca número 2901 su lindero fondo es la calle (...), y por la derecha entrando linda con la calle (...), por lo que está incluida dentro de la superficie de la parcela agrupada. Si se suman las superficies de las parcelas que se han tenido en cuenta en el expediente judicial y las antes indicadas, el resultado es de 2918,05 metros cuadrados frente a los 2.738 metros cuadrados declarados, diferencia inferior al diez por ciento y que se puede justificar por los ensanches verificados en las calles (...) y (...) hoy (...). No habiéndose tenido en cuenta pues parte de las fincas que conforman la parcela agrupada, y estando todas a nombre del Ayuntamiento de Sevilla es necesario que por este se consienta la cancelación registral de las fincas omitidas por formar parte de la parcela agrupada, o que así se ordene en resolución judicial firme. La inscripción se practicaría en cuanto a los 2718 metros cuadrados de superficie de la parcela que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica expedida por Catastro, con arreglo al art 9.b de la Ley Hipotecaria (arts 18, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 4 de enero de 2017, 15 de octubre de 2015, 18 de junio de 2012, 18 de marzo de 2014, 20 de marzo de 2014, y 10 de mayo de 2002 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2015). Sevilla, a veintiocho de diciembre del año dos mil diecisiete.–El Registrador (firma ilegible) Manuel Martín Trincocortas Bernat. Contra esta calificación (...).

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. P., en nombre y representación de la «Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA», interpuso recurso el día 31 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Hechos: Primero.—Que el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla ha notificado a Correos la calificación desfavorable de fecha 28 de diciembre de 2017, del documento presentado con el número 1439 del diario 129 (...) Segundo.—Que se ha suspendido la inscripción del título presentado que es la sentencia firme dictada en el procedimiento ordinario 224/2017 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Sevilla por la que se declara el dominio a favor de Correos del edificio sito en (...) de Sevilla, tras el allanamiento del Ayuntamiento de Sevilla en el procedimiento (...) Tercero.—Que el fallo de la sentencia estima la demanda formulada por Correos y Telégrafos, SA, contra el Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, declarando el dominio de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, S.A., sobre el inmueble sito en (...) de Sevilla, fruto de la agrupación de las fincas registrales número 2.900, número 1.612, número 2.657, número 1.380, número 1.382, número 3.018, número 3.712, número 3.713, número 462, número 463, número 3038, número 2.153, y número 2.793 del Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, incluyendo el edificio construido en la actualidad sobre la misma, por título de aportación al constituirse la Sociedad Estatal y trayendo causa en cuanto al solar de la cesión efectuada al Estado por el Ayuntamiento de Sevilla y, en lo que se refiere al edificio, de su adquisición en su día por el Estado por accesión, o bien, subsidiariamente y en todo caso, y en cuanto a la totalidad del inmueble, por título de usucapión. Igualmente, acuerda proceder a la inscripción del citado inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, con rectificación y cancelación de los asientos registrales contradictorios, y a tal fin librar mandamiento al Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, acompañando al mismo los documentos números 6, 24 y 25 adjuntos a la demanda origen de autos, para que se proceda, de un lado, a la inscripción, a favor de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, en cuanto titular del dominio, del inmueble objeto de esta demanda, como finca registral resultante de la agrupación de las registrales número 2.900, número 1.612, número 2.657, número 1.380, número 1.382, número 3.018, número 3.712, número 3.713, número 462, número 463, número 3.038, número 2.153, y número 2.793 del Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, incluyendo en la descripción de la finca la edificación construida sobre la misma, con el detalle que figura en el hecho sexto de esta demanda, esto es: Edificio sito en (...) de Sevilla, con referencia catastral número 5019001TG3451G0001JY, que dispone de una superficie útil total de 5.678,91 m² y una superficie catastral construida total de 6.638,15 m², ocupando una parcela de 2.738 m². Se trata de un edificio de planta cuadrangular con medianera a uno de sus lados y tres fachadas de 63,02 m a (...) 47,28 m a la calle (...) y 57,59 m a la calle (...) ocupando una superficie de parcela de 2738 m². La superficie del solar del edificio queda dentro de los linderos de las fincas registrales afectadas y esas fincas no tienen una referencia catastral vinculada distinta de la referencia del edificio. Su volumen está dividido en cuatro niveles: Planta semisótano, planta baja, planta primera y ático. Tiene su acceso principal y al público por (...) en planta baja; por la calle (...) tiene un acceso de mercancías por puerta de muelle y otro peatonal a la zona de cartería; por calle (...) tiene otro acceso a la cartería, otro acceso peatonal a todas las plantas del edificio y acceso a la planta semisótano; Y, de otro, «a la rectificación y cancelación de los asientos registrales contradictorios con el derecho de propiedad declarado, incluyendo la cancelación de los asientos de dominio actualmente inscritos a favor del Ayuntamiento de Sevilla sobre las fincas registrales número 2.900, número 1.612, número 2.657, número 1.380, número 1.382, número 3.018, número 3.712, número 3.713, número 462, número 463, número 3.038 y número 2.153, todas ellas del Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla.» Cuarto.—Que la sentencia recoge que la finca es fruto de la agrupación de 13 fincas registrales, doce inscritas a nombre del Ayuntamiento de Sevilla y una a favor de Correos y la inscripción se

suspende en tanto figuran inscritas otras fincas que forman parte de la parcela agrupada y que no se recogen en la sentencia. Quinto.—Que todas las otras fincas aparecen inscritas a nombre del Ayuntamiento de Sevilla, indicándose en la calificación que no habiéndose tenido en cuenta parte de las fincas que conforman la parcela agrupada, y estando todas a nombre del Ayuntamiento de Sevilla, el registrador requiere que éste consienta la cancelación registral de las fincas omitidas o que así se ordene en resolución judicial firme. Sexto.—Que mediante este escrito, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la mencionada calificación desfavorable del Registrador de la Propiedad de Sevilla número 8, don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho Primero.—Conocimiento novedoso de la existencia de nuevas fincas. Correos tiene por primera vez conocimiento de la existencia de otras fincas, al proceder a la inscripción de la sentencia. En los fundamentos de la calificación se detallan el número de fincas y se acompaña un plano confeccionado en donde se puede comprobar la situación y cabida de las fincas que conforman la parcela agrupada, que corresponden a la misma situación y superficie del actual edificio. Precisamos que a comienzos del S. XX en esa ubicación existía una calle que actualmente no existe (calle [...]) y en la que se ubicarían diez de las nuevas fincas. En la calle (...) (antes denominada [...]) aparece una nueva finca. En la calle (...) aparece otra una nueva finca y en (...) (antes denominada [...]) también aparecen dos nuevas fincas. Correos nunca antes había tenido conocimiento sobre la existencia de más fincas, habiendo realizado consultas previas en el Registro e incluso habiendo intentado previamente la inscripción, no había sido informada, como explicaremos a continuación. Segundo.—Allanamiento del Ayuntamiento a la demanda y consentimiento a la cancelación registral El Ayuntamiento de Sevilla se allanó a la demanda para la declaración de la propiedad del edificio y su inscripción registral, por lo que otra postura no sería coherente con tal proceder previo. Debemos llamar la atención sobre el hecho de que el edificio, cuya construcción se hizo en los años 30 del siglo pasado, es muy conocido y representativo en la ciudad de Sevilla y el área geográfica donde se sitúa está perfectamente delimitada, por las calles con las que limita, siendo coincidente su ubicación del edificio con los datos de la certificación catastral aportada. El Ayuntamiento se ha allanado a la inscripción del edificio en su totalidad, y ha consentido la cancelación registral de las fincas que se indicaron en la demanda a su nombre y que se entendían era las que componían el edificio, por lo que si hay otras fincas ubicadas en esa área territorial inscritas también a su nombre, se entiende que ha consentido sobre la totalidad de las fincas y no sobre un número determinado, pues todas ellas componen la finca en donde se ubica el edificio de Correos. El único defecto que se pone de relieve en la calificación negativa es la falta de consentimiento del Ayuntamiento (o de resolución judicial firme que así lo ordene) para cancelar sus inscripciones de dominio sobre las nuevas fincas a las que ahora se refiere la calificación. El error en que se incurrió al no incorporar a la demanda judicial todas las fincas registrales que ocupa el inmueble de Correos es exclusivamente achacable al propio Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, quien en su respuesta al previo intento de inscripción en ningún momento aludió a tales parcelas, desconocidas hasta este momento. Lo cierto es que se había intentado la inscripción directa en el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, por ello en fecha 3 de noviembre de 2010, se presentó un escrito, solicitando la agrupación e inscripción de las fincas. Mediante notificación de fecha 15 de noviembre de 2010, de calificación desfavorable, el Registro de la Propiedad número 8 de Sevilla, suspendió la inscripción, en base a los fundamentos de derecho en ella recogidos (...) En la resolución plantea tres vías: 1. La tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, en base a que el Ayuntamiento transmitió las fincas al Estado y éste, posteriormente a la Sociedad Estatal mediante aportación no dineraria en el momento de su constitución. En el mismo expediente se podría ordenar la agrupación de las 14 fincas en una única, así como la inscripción de la obra nueva. 2. Mediante juicio declarativo ordinario. 3. Mediante la inscripción de los títulos intermedios a través de

documento de entrega de las doce fincas por parte del Ayuntamiento de Sevilla a favor de la Sociedad Estatal, ya sea en expediente administrativo o mediante escritura pública. Posteriormente debería practicarse la agrupación de las catorce fincas y declarar la obra nueva e inscribir la escritura de constitución de la SAE donde consta la aportación no dineraria del inmueble al capital social por parte del Estado. En esa anterior calificación negativa, no se mencionaba en ningún momento que pudieran existir más fincas. Correos optó por la vida número dos ya que se intentó en primer término, tramitar ante el Ayuntamiento de Sevilla la formalización de transmisión de las fincas, y por ello se realizaron múltiples contactos de forma verbal con el Ayuntamiento. La Unidad de Patrimonio del Ayuntamiento de Sevilla indicó verbalmente que si esta Sociedad presentaba demanda judicial, no se opondría a ella. Además, existe también la certificación del expediente 41/2010, de fecha 20 de septiembre de 2010, del Secretario de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla, en la cual constan los informes emitidos por el Negociado Técnico y el Negociado Administrativo de la Sección de Disciplina Urbanística, para dar cumplimiento al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias del reglamento para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanista [sic], (para inscripción de declaraciones de obra nueva) en la que también se mencionaba la existencia de 14 fincas a nombre del Ayuntamiento y dos a nombre de particulares. En cualquier caso, lo cierto es que tanto en el suplico de la demanda que se interpuso en nombre de la Sociedad Estatal como, lo que es más importante y decisivo, en el fallo de la sentencia que acuerda proceder a la inscripción (y que se traduce en mandamiento dirigido al Registro a tal fin), no existe limitación alguna en cuanto a la cancelación de las inscripciones contradictorias, alcanzando no solo a las existentes sobre las fincas identificadas en la demanda (insistimos en que tal identificación no se extendió a todas las que ahora se mencionan por desconocimiento imputable a la falta de información por el Registro en su día). Se pedía entonces y se resolvió en la sentencia firme la cancelación de las inscripciones contradictorias, incluyendo específicamente las existentes sobre las fincas que se identificaban, pero sin limitar tal cancelación tan solo a ellas, alcanzando por ello a cualesquiera inscripciones contradictorias. Así, literalmente se indica en el fallo que: "... debo acordar y acuerdo proceder a la inscripción del citado inmueble en el Registro de la Propiedad a favor de la Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, con rectificación y cancelación de los asientos registrales contradictorios". Y, en tal sentido, se acuerda dirigir mandamiento al Registro para que se proceda a la inscripción y asimismo: "... a la rectificación y cancelación de los asientos registrales contradictorios con el derecho de propiedad declarado, incluyendo la cancelación de los asientos de dominio actualmente inscritos a favor del Ayuntamiento de Sevilla sobre las fincas registrales número (...)". Ello supone por tanto que el Registro está obligado por el mandamiento judicial a cancelar cuantas inscripciones sean contradictorias con la inscripción del dominio de Correos sobre su inmueble, sin limitación a las fincas identificadas en la sentencia. Ello alcanza e incluye por tanto a los asientos sobre las fincas que ahora novedosamente se identifican, sin que exista por tanto obstáculo registral alguno para proceder a la inscripción. Adviértase además, en este sentido, que las fincas en cuestión son todas de la titularidad del Ayuntamiento, quien no sólo ha sido parte en el proceso judicial y por ello no se le ocasiona indefensión alguna con esta circunstancia, sino asimismo se ha allanado expresamente a la pretensión de Correos, lo que debe entenderse como un consentimiento a esa cancelación que en términos generales se solicitaba en la demanda en cuanto a cualquier tipo de asiento contradictorio con el dominio de Correos cuya declaración e inscripción registral se interesaba. No existe por tanto el obstáculo registral que invoca la calificación negativa, al existir tanto una resolución judicial firme que ordena la cancelación como un consentimiento municipal a tal efecto. En conclusión, entendiendo que conforme a la explicación que se expone en el presente escrito, los hechos quedarían desvirtuados y por tanto, su calificación jurídica».

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 11 de Sevilla, se formularon alegaciones por el Magistrado-Juez titular de dicho Juzgado en los siguientes términos: «1. Los autos de Juicio Ordinario número 224/2017 que se vieron en este Juzgado lo fueron en base a demanda declarativa de dominio e inscripción registral a favor de la actora, Sociedad Estatal Correos y Telégrafos, SA, con rectificación y cancelación de los asientos registrales contradictorios con el derecho de propiedad declarados. Todo ello respecto a determinadas fincas registrales incluyendo en la descripción de la finca la edificación construida sobre la misma, concretamente el edificio sito en el número (...) de Sevilla con referencia catastral número S019001TG3451600015Y. 2. Frente a tal pretensión la entidad demandada se allanó a la demanda, lo que suponía plena aceptación por parte de esta, Excmo. Ayuntamiento de Sevilla, de las pretensiones esgrimidas por la demandante. 3. De acuerdo con tal allanamiento la demandada, que conocía el contenido de la pretensión actora, con lo que de forma incondicional –reconocedora de la realidad fáctica alegada por la actora prestó su conformidad– se dictó la Sentencia de la que trae causa este expediente en el que se emiten estas alegaciones».

V

El registrador de la Propiedad de Sevilla número 8 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General. Posteriormente, con fecha 7 de marzo de 2018, tiene entrada en esta Dirección General la siguiente comunicación suscrita por dicho registrador de la Propiedad: «Comunico a V.I. a efectos puramente informativos, y aunque ello no influya en la resolución del recurso, que por parte del Ayuntamiento de Sevilla, se ha consentido en la cancelación de las fincas registrales que se indicaban en la nota de calificación por lo que se va a proceder a despachar el documento al tenerse por subsanados los defectos señalados. Se acompaña acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla de fecha 2 de marzo de 2018».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38, 40, 198, 199, 201 y 209 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 16 y 30 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 1985, 1 de junio y 28 de diciembre de 2006, 26 de febrero de 2013, 2 de diciembre de 2014, 15 de octubre y 21 de diciembre de 2015, 19 de mayo, 26 y 29 de julio y 10 y 19 de octubre de 2016, 24 de mayo y 20 y 28 de septiembre de 2017 y 30 de enero y 20 de febrero de 2018.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible el testimonio de una sentencia firme declarando el dominio sobre un inmueble fruto de la agrupación de una serie de fincas registrales que se identifican en dicha sentencia y ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias de dominio existentes a favor del Ayuntamiento de Sevilla en determinadas fincas, que también figuran identificadas.

El registrador, advierte que la superficie del inmueble que pretende inscribirse es de 2.738 metros cuadrados, de manera que, una vez agrupadas las registrales, resulta un exceso de cabida respecto a la suma de la superficie que consta inscrita en cada una de las fincas a las que se refiere el procedimiento (1.347,03 metros cuadrados). Atendiendo a esta circunstancia y efectuadas las oportunas búsquedas, concluye que existen más fincas inscritas a favor del Ayuntamiento de Sevilla (que se detallan en la nota) con una superficie que sumada se asemeja a tal exceso de cabida y que se ubicarían en el mismo inmueble. Dado que estas últimas no constan en el testimonio de la sentencia,

opone como defecto que la inscripción del documento sin cancelar estas fincas daría lugar a dobles inmatriculaciones.

El recurrente alega, en síntesis, que dado que el Ayuntamiento de Sevilla como demandado se ha allanado a la inscripción del edificio en su totalidad, y ha consentido la cancelación registral de las fincas que se indicaron en la demanda a su nombre y que se entendían era las que componían el edificio, estimando a su juicio que si hay otras fincas en la misma ubicación inscritas también a su nombre, se entiende que ha consentido sobre la totalidad de las fincas y no sobre un número determinado, pues todas ellas componen la finca en donde se ubica el edificio en cuestión.

2. Como cuestión previa antes de analizar el defecto de fondo de la nota de calificación, debe dilucidarse acerca de si el recurso que da origen a esta resolución se ha presentado en plazo y, por tanto, debe ser admitido, a la vista de la afirmación del registrador en su informe que lo considera interpuesto fuera de plazo.

Respecto del cómputo del plazo, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el plazo para la interposición de recurso es de un mes computado desde la fecha de la notificación de la calificación; y conforme al artículo 5 del Código Civil: «1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente; y si los plazos estuviesen fijados por meses o años, se computarán de fecha a fecha. Cuando en el mes del vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último del mes».

Por su parte, el artículo 48 de la antigua Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, señalaba que: «2. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes».

Interpretando conjuntamente ambos artículos, la más abundante y reciente interpretación jurisprudencial del comienzo del cómputo «a partir del día siguiente», entendió que esta dicción no suponía que el «dies ad quem» concluya a las 24 horas del día equivalente en el mes o en el año a aquel en que comenzó el cómputo sino a las 24 horas del día inmediatamente anterior a aquel en que comenzó dicho cómputo, esto es haciendo coincidir este termino con el contenido en la expresión «de fecha a fecha».

El Tribunal Constitucional ha abordado esta cuestión en la Sentencia número 209/2013, de 16 de diciembre, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» el día 17 de enero de 2014, considerando que la forma de realizar el cómputo de los plazos de fecha a fecha según la interpretación tradicional (el plazo vence el día cuyo ordinal coincida con la notificación del acto) no puede considerarse que sea «manifiestamente irrazonable o arbitraria, incurra en error patente o asuma un criterio hermenéutico contrario a la efectividad del derecho a la tutela judicial» (fundamento jurídico cuarto).

Finalmente, la actualmente vigente Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con el fin de resolver la problemática generada en este tema, introduce una redacción de la determinación del «dies ad quem» en el cómputo de los plazos conforme con la jurisprudencia antes señalada. Así, en el artículo 30, apartados 4 y 5 de la citada Ley 39/2015 dice: «4. Si el plazo se fija en meses o años, estos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. El plazo concluirá el mismo día en que se produjo la notificación, publicación o silencio administrativo en el mes o el año de vencimiento. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. 5. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente».

Como ya ha señalado esta Dirección General, el recurso se entiende correctamente interpuesto si se presenta por vía administrativa (Correos u otros órganos públicos competentes) incluso el último día de plazo, aunque acceda al Registro de la Propiedad correspondiente días después (párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria y artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas); sin perjuicio de que no pueda prorrogarse el asiento de presentación del documento calificado, por impedirlo el párrafo cuarto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, si en el ínterin hubiera caducado (Resoluciones de 2 de julio de 2011 y 3 de junio, 22 de julio y 20 de noviembre de 2013).

Si se tiene en cuenta que en el supuesto objeto de este recurso, según el informe del registrador de la Propiedad y el resto de la documentación que obra en el expediente, la calificación se emitió con fecha 28 de diciembre de 2017 y fue notificada personalmente al interesado ese mismo día (lo cual se acredita con copia del Libro Diario en el que figura firma la persona que retira el documento con su calificación), conforme a las anteriores reglas el plazo de interposición del recurso finalizó el día 28 de enero de 2018.

Por lo que, dado que el recurso se interpuso mediante escrito remitido por correo certificado que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad el día 31 de enero de 2018, pero que se presentó en una oficina del Servicio de Correos el día 26 de enero de 2018 –dos días antes de finalizar el plazo–, según sello de la oficina de Correos que figura en el escrito de recurso, no cabe sino declarar que el escrito se ha presentado dentro de plazo y proceder a la admisión del recurso.

3. También con carácter previo hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo según la cual la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Como ha puesto de manifiesto esta Dirección General en diversas ocasiones, y previene el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, conforme a nuestro vigente sistema legal la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación ni impide a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso, ni implica desistimiento de la instancia ni decaimiento de su objeto en caso de que la subsanación haya tenido lugar tras la interposición del recurso, por lo que procede su resolución.

4. Entrando a analizar el fondo del asunto, el objeto de recurso se centra en determinar si puede acceder al Registro una agrupación de la que resulta un exceso de cabida, según sentencia declarativa de propiedad, cuando el registrador manifiesta dudas de identidad con fincas pertenecientes al mismo demandado pero que no han sido tomadas en consideración en el procedimiento. El recurrente entiende que debe presumirse el consentimiento del demandado dada la identidad en la titularidad registral que podría verse afectada por la inscripción.

Conforme al nuevo artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en toda operación de agrupación de fincas debe aportarse y la inscripción habrá de contener, necesariamente, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». En el presente caso se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación que pretende inscribirse.

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la

perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

5. Es reiterada la doctrina de esta Dirección General que define el exceso de cabida, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base a los argumentos legales correspondientes, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiendo esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la 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 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 originalmente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente». Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso de cabida declarado.

6. También se ha reiterado innumerables veces que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 9 de octubre de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el presente caso resulta claramente justificadas en la calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción del exceso por coincidir dicho exceso con determinadas fincas inscritas a favor del mismo demandado, que se identifican con total precisión en la calificación, incluyendo planos identificativos de la situación de las fincas afectadas. La inscripción de la finca con la nueva superficie resultante del documento presentado llevaría a una situación de doble inmatriculación con las fincas indicadas, situación patológica e indeseable que en todo caso debe evitar el registrador.

El recurrente reconoce en el escrito de recurso «el error en que se incurrió al no incorporar a la demanda judicial todas las fincas registrales que ocupa el inmueble». Sin que en este punto quepa entrar a valorar anteriores calificaciones del registrador a las que alude el recurrente, ya que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador rechazándose cualquier otra

pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma. Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio «ex novo» de todo el procedimiento registral (cfr. Resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril, 5 de junio y 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

7. Por todo lo expuesto es necesario obtener el consentimiento del titular de las fincas afectadas por la rectificación de superficie que pretende inscribirse sin que pueda presumirse dicho consentimiento, como pretende el recurrente, por el hecho de que se trate de fincas del mismo demandado y éste se allanase a la demanda o que ésta se refiriese a la totalidad del edificio existente sobre el inmueble. No puede llegarse a otra solución por la aplicación de los principios de legitimación (artículo 38 Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria), así como la salvaguarda judicial de los asientos practicados (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), de manera que la consideración de tales fincas que se indican en la calificación como coincidentes con el exceso de cabida, a los efectos de estimar declarado el dominio a favor del demandante sobre ellas y cancelando la inscripción contradictoria de dominio, requerirá, o bien el consentimiento del titular registral, o una resolución judicial en su defecto (cfr. artículo 40.d) Ley Hipotecaria).

Como ya ha señalado esta Dirección General, la sentencia debe contener todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y, por lo que ahora se discute, la referencia al asiento concreto a cancelar, de manera que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere (cfr. resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Constando en la sentencia ahora referida perfectamente determinadas las fincas a las que afecta, no es el registrador competente para suplir las facultades del Juzgado para determinar cuál sea el alcance concreto que en relación con los asientos del Registro deba tener la resolución firme cuyo cumplimiento se demanda (cfr. Resoluciones de 24 de mayo de 2017, 30 de enero de 2018 o 20 de febrero de 2018, entre otras). Y ello de conformidad con el principio de especialidad o determinación, por el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado (cfr. Resolución de 28 de septiembre de 2017).

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, 25 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.