

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3115** *Resolución de 7 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Margadin, SA, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valdepeñas, a la inscripción de un expediente de dominio para la registración de un exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don M. A. A. C., Abogado, en nombre de «Margadin, S.A.», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valdepeñas, doña Josefa Porras Delgado, a la inscripción de un expediente de dominio para la registración de un exceso de cabida.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de un expediente de dominio tramitado al efecto de inscribir un exceso de cabida de una finca. En el fundamento de Derecho tercero del auto que termina declarando acreditado el dominio se dice: «Por lo tanto queda acreditada la mayor cabida de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad inicialmente, consecuencia de la agregación de las fincas propiedad de la actora». Como documento complementario se acompaña una escritura de agregación a la finca 11.191 de otras fincas colindantes. Según el recurrente, esta escritura se presentó a requerimiento del Registro, excediéndose la Registradora al calificarla.

II

La Registradora deniega la inscripción del exceso en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Valdepeñas Previo examen y calificación del documento presentado a las 10 horas y 55 minutos del día 6 de octubre de 2011, con el asiento de presentación 1.052 del Diario 169, resultan los siguientes: Hechos: I. El documento objeto de la presente calificación, testimonio del auto recaído en el expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida 99/2010, seguido en el Juzgado de 1ª instancia n.º 1 de Valdepeñas, expedido el 14 de julio de 2011 por la sra. Secretario de dicho Juzgado Doña A. M. G. S., fue presentado el día y hora y bajo el asiento de presentación arriba indicado, en unión de escritura de agregación autorizada por la Notario que fue de Santa Cruz de Mudela doña Carmen Martínez Fernández, el 13 de septiembre de 2005, protocolo 603. II. En el referido auto, se estima íntegramente el escrito por el que se promueve el expediente, y acuerda «la rectificación de la inscripción vigente resultando la agregación a la finca inscrita en el Registro de Valdepeñas con el número 11.191, de las fincas registrales colindantes de su titularidad, y contenidas en la certificación emitida por el propio Registro de la Propiedad de Valdepeñas 9 de diciembre de 2003, así como acordar la mayor cabida de la finca única resultando tener ésta una superficie total de 657,9070 Has.» III. La finca a la que se refiere, en principio, el expediente, registral 11.191 del término de Viso del Marqués, tiene una superficie inscrita de 434 hectáreas 67 áreas 3 centiáreas. En la escritura que se acompaña, arriba referida, se documenta la agregación a dicha finca de otras 60 fincas, resultando de la agregación una finca con superficie de 521 hectáreas 71 áreas 73 centiáreas, aunque de la medición recientemente practicada, resulta una medición actual de 657 hectáreas 90 áreas 70 centiáreas, y se solicita la inscripción y en especial, la constancia del exceso de superficie, en concordancia con lo que consta en el catastro de rústica.. Tal escritura de agregación no consta inscrita en este Registro. IV. En dichos documentos se han

observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

A) En cuanto a la escritura de agregación relacionada: 1.º No se aprecia identidad entre las fincas descritas en el documento y las fincas registrales a las que el mismo se refiere, y ello a los efectos de la constancia registral de la alteración de sus linderos, inscripción de agregación de las mismas y del exceso de cabida que se declara sobre la resultante de las agregaciones. 2.º No se acredita la legitimación del representante de la sociedad propietaria de las fincas, que comparece en concepto de Administrador único, sin acreditarlo. B) En cuanto al testimonio del auto recaído: 1.º Falta de previa inscripción de la finca respecto de la que se declara en el expediente el exceso de cabida, dado que la misma es la resultante de la agregación que se ha documentado en la escritura que se acompaña, y que no consta inscrita en el Registro. 2.º No consta la descripción de la finca sobre la que ha de inscribirse la mayor superficie, ni particularmente, sus linderos. 3.º Tampoco consta haberse citado en el expediente a los titulares de las fincas colindantes. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración: A) En cuanto a los defectos observados respecto de la escritura de agregación: 1.º En virtud de los principios de especialidad registral y tracto sucesivo, el Registro de la Propiedad recoge sucesivamente los actos de trascendencia real que afecten a una finca, mediante la extensión de los asientos relativos a la misma, mas para ello es necesario que exista identidad entre la finca a la que se refieren tales actos y aquella en cuyo folio se practica el asiento pertinente. En el caso presente, no existe identidad total entre las fincas inscritas y las que se describen en el documento, puesto que en todas ellas se alteran los linderos, que, según el documento, ahora son por los cuatro vientos, otras fincas de esta relación, propiedad de la misma sociedad, mientras que los linderos anteriores, en muchas ocasiones, son linderos fijos, como arroyos o caminos, que no se sabe dónde han ido a parar. Y además, de ello, resultarían indeterminados los linderos de la finca resultante de la agregación, mientras que, sin embargo, se consignan al describir la misma unos linderos que no se sabe de dónde salen, dado que no aparecen en la descripción de ninguna de las fincas que se agregan ni en la agregada. Y por otro lado, tales linderos, aparte unos caminos o carreteras, consisten en fincas o huertas que tienen un nombre propio, pero que no se sabe a quién pertenecen, por lo que tampoco pueden indentificarse con los linderos inscritos de las fincas registrales. No resulta posible, por tanto, practicar la inscripción de la agregación ni si quiera con la superficie que resulta del Registro, por cuanto los linderos de la finca resultante de tal agregación, tampoco se corresponden con los que, según el Registro, tienen las fincas que se agregan y la agregada (cfr. arts. 9, 17, 20, 21 L. H. Y 51 R. h.). Tampoco, en consecuencia, resulta inscribible el exceso de cabida declarado, por cuanto no se inscribe la agregación y, no resulta acreditado, pues, a pesar de que se manifiesta estar basado en el catastro, no se aporta ninguna certificación catastral, ni tampoco en el Registro constan datos de catastro que permitan identificar las fincas inscritas con los polígonos y parcelas que se declaran en el documento (cfr. art. 298 R. h.). Además, como tiene señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» (y lo mismo cabría decir respecto de la rectificación de linderos, por analogía), sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados. 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 esta última a nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie adicional colindante (cfr. Res. D. G. R. N. 31-5-1999 y 2-2-2000, entre otras). 2.º De conformidad con el art. 18 L. H. el Registrador calificará, entre otros extremos, la capacidad y legitimación de los otorgantes. En el caso presente, en representación de la sociedad propietaria de las fincas, compareció en la

escritura quien manifestó ser su administrador único, pero sin acreditarlo, por lo que no puede apreciarse su legitimación a tal fin. B) En cuanto al testimonio del auto: 1.º El expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida exige, como presupuesto, la inscripción de la finca a la que el mismo se refiere (cfr. art. 200, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria). En el caso presente, de la relación de las alegaciones del escrito promotor del expediente resulta claramente que se refiere a la finca resultante de la agregación documentada en la escritura que se acompaña, y que, como ha quedado dicho, no consta inscrita. No obstante, en el punto 3.º del antecedente de hecho primero, se dice que la finca, como resultado de las agregaciones realizadas consta de una superficie de 657 Has. 90 áreas y 70 centiáreas, frente a las 434 hectáreas 67 áreas 3 centiáreas de la finca inicial inscrita en el Registro. No obstante, esta última medición es la que consta inscrita respecto de la finca 11.191, antes de realizarse las agregaciones que se documentan en la escritura, de manera que la diferencia de ambas superficies no es sólo un problema de rectificación de la cabida inscrita, sino de falta de previa inscripción de las operaciones de agregación, que darían como resultado la finca a la que el expediente se refiere. Consecuencia de ello es que la inscripción del resultado que se recogía en la escritura de agregación, no puede verificarse mediante el mecanismo del expediente de dominio para la inscripción del exceso de cabida, pues, como ha quedado dicho, no se trata sólo de un exceso de cabida, de la falta de inscripción de un título que no cabe suplir con el expediente de dominio (arts. 20 y 200 L. H.). 2.º En el documento, no se recoge la descripción de la finca, en cuanto a sus linderos (art. 51.2 R.h.). 3.º No consta que se ha citado en el expediente a los titulares de los predios colindantes, ni quiénes sean éstos, como ha quedado señalado en el punto anterior, y en el 1.º de la letra A) también anterior (cfr. art. 201.3.º L.H.). En su virtud, acuerdo denegar las inscripciones solicitadas, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes. De conformidad con el artículo 324 (...) Valdepeñas, 24 de octubre de 2011. La Registradora de la Propiedad, (firma ilegible) Fdo.: Josefa Porras Delgado».

III

El recurrente impugna la calificación alegando: Que la finca surgió de la agregación a la finca 11.191 (la que es objeto del recurso) del resto de fincas propiedad de «Margadin, S.A.», inscritas debidamente a su nombre en el Registro de la Propiedad; que el título que se presenta es suficiente para la inscripción sin necesidad de un título complementario como la escritura de agregación, la cual se ha presentado no a los efectos de su inscripción, sino sólo a requerimiento del Registro, por lo que se excede la Registradora al calificarla; que las dudas de identidad de la finca no pueden alegarse cuando el exceso de cabida se declara en un expediente de dominio; y, que lo primero que ordena el auto es la previa inscripción de la agregación, por lo que tal agregación no la puede denegar la Registradora y que resulta del auto que se citó a los colindantes.

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe con fecha 19 de diciembre de 2011. En dicho informe se entienden subsanados los defectos segundo y tercero del auto, como consecuencia de la presentación de otros documentos, manteniéndose el primero.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 201 de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento, así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2005, 16 de marzo de 2006, 13 de julio de 2007, 17 de marzo de 2008, 22 de enero de 2009, 11 de diciembre de 2010 y 13 de julio de 2011.

1. Declarado por el recurrente que la escritura de agregación se presentó no como título inscribible, sino como documento complementario, y que la registradora se excedía al calificar tal escritura, y manteniéndose por la registradora sólo el defecto primero referente al auto, este recurso debe limitarse a este defecto, consistente en la falta de previa inscripción de la escritura de agregación. En consecuencia, el único problema que se plantea es el de dilucidar si mediante un expediente de dominio puede suplirse una escritura que no ha sido inscrita, por entender la Registradora que adolecía de determinados defectos.

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

3. En cuanto a la calificación de los documentos judiciales, este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente (vid., por todas, la Resolución de 17 de marzo de 2008), que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y tribunales impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a la práctica de la inscripción.

4. Respecto a la naturaleza de la inscripción de los excesos de cabida, como ha dicho esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 13 de julio de 2007) y recoge el auto aprobatorio del expediente: a) La registración de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; 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 esta 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; y, c) Para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298 inciso último del Reglamento Hipotecario).

5. El tercero de los conceptos previos que anteriormente se enumeraban era el relativo a la naturaleza del expediente de dominio para la inscripción de excesos de cabida. Pues bien: dicho procedimiento es un procedimiento supletorio, por lo que no puede utilizarse cuando se dispone del documento que originariamente causa la mayor extensión.

6. Consecuencia de todo lo anterior es: a) Que el Registrador puede calificar si el documento presentado, aunque sea judicial, es el cauce adecuado para la inscripción que se solicita (calificación de la congruencia del mandato con la operación registral solicitada); y, b) Que, si el exceso de cabida es la consecuencia de una agregación de

fincas, es el documento que produjo tal agregación el que debe causar la inscripción registral, pero nunca la inscripción del exceso, pues la misma, como se ha dicho anteriormente, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional.

7. Que, en consecuencia, y siendo el expediente de dominio para la inscripción de un exceso de cabida un título supletorio, el mismo no puede utilizarse cuando existe un título original, cual es la escritura de agregación, y si la misma tiene algún defecto que impida la inscripción, sin perjuicio de la posibilidad de impugnar la calificación correspondiente, lo procedente es subsanar tal defecto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto de conformidad con lo que se dice en los fundamentos anteriores.

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, 7 de febrero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.