

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10455 *Resolución de 27 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don A. M. R., en nombre y representación de doña J. A. C. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio de exceso de cabida.

Hechos

I

Mediante auto dictado por don Carlos Suarez Ramos, juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Icod de los Vinos, con número 26/2010, se declaró justificado el exceso de cabida de la finca registral número 22.824 del Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, que resulta inscrita con una superficie de 190 metros cuadrados acreditando judicialmente que su verdadera cabida es de 1.073 metros cuadrados.

II

Tal auto se presentó en el Registro de la Propiedad el día 22 de julio de 2014 causando el asiento 1571 del Diario 71. Dicho documento fue calificado negativamente por el registrador el día 12 de agosto de 2014. Dicha calificación observa como defectos subsanables la no constancia de la firmeza del auto así como diversas discrepancias respecto de la cabida acreditada. En este sentido, sostiene el registrador, se produce una divergencia entre la superficie que resulta de la base gráfica del catastro (1.056 metros cuadrados) con la establecida en el expediente judicial (1.062 metros cuadrados). Además «consultados los datos obrantes de este registro resulta que la finca que se pretende inscribir con el exceso de cabida alegado, registral 22.284 de Icod de los Vinos, invade la finca registral 22.743, de titularidad de los herederos de don G. H. L.». Manifiesta por último el registrador que ha emitido la correspondiente certificación sobre la descripción de la finca según el registro y la última inscripción dominical de la misma sin resultar de tal solicitud dato alguno respecto del exceso de cabida pretendido.

El día 5 de noviembre de 2014 se presentó escrito de alegaciones al que se acompaña diligencia de ordenación de fecha 28 de junio de 2012 acreditando la firmeza del auto, copia del expediente de dominio tramitado ante el Juzgado y reclamación presentada ante la Gerencia de Catastro. El día 26 de marzo de 2015 volvió a presentar el citado documento causando el asiento de presentación 1595 del Diario 72, siendo calificado como defectuoso en base a los mismos argumentos anteriormente expuestos el día 10 de abril de 2015.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. R., en nombre y representación de doña J. A. C. M., interpuso recurso mediante escrito de fecha 13 de mayo de 2015 que fue presentado el día 18 del mismo mes y año. En tal recurso se indica que no se tratará el primer de los defectos apuntados en la nota de calificación al haber sido subsanado mediante la correspondiente aportación de la diligencia de ordenación de fecha 28 de junio

de 2012, acreditativa de la citada firmeza. En cuanto al segundo de los defectos, la discrepancia entre la superficie contenida en el auto judicial y la base gráfica catastral, entiende el recurrente que «la fundamentación utilizada por el Sr. registrador no resulta aplicable al presente caso dado que nos encontramos ante un auto judicial dictado en expediente de dominio y no ante una inmatriculación de finca en virtud de título público», siendo doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que el registrador no pueda oponer dudas sobre la identidad de la finca al ser una cuestión que depende exclusivamente del Juez o, dicho de otra forma, «el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba». Por último, y en cuanto al tercero de los defectos apuntados en la nota de calificación, vuelve a reiterar el recurrente que el registrador no es competente para calificar la posible invasión de la finca colindante al ser una cuestión dirimida en sede del procedimiento judicial. A mayor abundamiento, sostiene que el propio artículo 202 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción de tales expedientes aunque del Registro resultaren inscripciones contradictorias, resultando del expediente judicial que el titular colindante ha sido debidamente notificado en el mismo.

IV

El registrador emitió informe, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20 y 200 a 203 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 31 de agosto de 1987, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 27 de enero de 2004, 28 de abril y 25 de mayo de 2005, 7 de julio de 2006, 13 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 8 de enero y 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo y 1 de septiembre de 2011, 4 y 7 de febrero, 4 de julio y 26 de octubre de 2012, 14 de mayo, 28 de agosto y 25 de noviembre de 2013 y 27 de marzo, 13 de mayo, 24 de julio y 8 (2.ª) y 17 de octubre de 2014.

1. Se debate en el presente caso si es inscribible un expediente de dominio para practicar un exceso de cabida cuando concurren las siguientes circunstancias: Según el Registro la superficie de la finca es de 190 metros cuadrados, mientras que el documento judicial indica que la superficie real es de 1.073 metros cuadrados si bien de la certificación catastral resultan 1.062 metros cuadrados. A su vez si se realiza la medición sobre la base gráfica catastral la superficie es aproximadamente de 1.056 metros cuadrados.

Junto a estas divergencias en las mediciones, destaca el hecho que trasladando la finca con la pretendida nueva descripción y con el certificado catastral gráfico resulta evidente que tal finca registral 22.824 invade otra colindante, concretamente la registral 22.743, produciéndose una doble inmatriculación de una porción de las mismas. Tal situación ya fue conocida por el citado Registro de la Propiedad al suspender con anterioridad un exceso de cabida respecto de la citada finca 22.743 en la que se decía que era parte de la referencia catastral 2202356CS3420S0001AO, que es la misma que se cita en el presente expediente de dominio de exceso de cabida.

En el presente expediente resulta relevante que la solicitud de certificación para el inicio del expediente de dominio no contenía descripción alguna del exceso pretendido, imposibilitando al registrador poder dejar constancia en la certificación de las dudas que pudiera tener respecto al exceso de cabida que se pretendía inscribir.

2. En la cuestión debatida subyace el problema de la inscripción y calificación de los documentos judiciales. De conformidad con el mandato constitucional (artículos 117 y 118 de

la Constitución Española), la doctrina de este Centro Directivo ha sido constante a la hora de reconocer 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.

No obstante, el principio constitucional de protección de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte del 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 actuación 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 o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Al propio tiempo, es claro que al registrador, dentro de dicha función de calificación le corresponde apreciar la identidad de la finca, también en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Hay que recordar aquí, igualmente, que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, en cuanto a la inscripción de los excesos de cabida, que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las citadas en el «Vistos») según el cual: 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 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas acerca de la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

3. Se ha entendido también reiteradamente, por este Centro Directivo, que las dudas del registrador en lo relativo a la identificación de la finca no pueden impedir, en vía de principios, la inscripción en los supuestos de expediente de dominio (puede verse en Resoluciones, como la de 25 de noviembre de 2013), pues, en este caso, el juicio corresponde exclusivamente al juez, por ser éste quien dentro del procedimiento goza de los mayores elementos probatorios para efectuarlo y de los resortes para hacerlo con las mayores garantías. No obstante, ello será así, se ha dicho también, salvo que, en tal momento, y con carácter de excepción a la citada regla general, el registrador no tenga ya dudas, sino la certeza de que el exceso no corresponde a la finca ya inscrita, pues en estos casos, frente al limitado alcance de la calificación de los documentos judiciales, debe primar la superior exigencia institucional de evitar situaciones de doble inmatriculación, que suponen una grave quiebra de la seguridad jurídica (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013). No es obstáculo, en este supuesto, frente al primer motivo expuesto por el recurrente, que las dudas acerca de la identidad de la finca no se hubieran expresado por el registrador titular en el momento de expedir la oportuna certificación, por no resultar dato alguno relativo al exceso de cabida que se pretendía inscribir.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 27 de julio de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.