

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11522 *Resolución de 8 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Guadarrama, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. A., abogado, en nombre y representación de don R. G. F., doña C. R. L., don J. P. P. y doña I. P. M., contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Guadarrama, don Julio Soler García, por la que se deniega la inscripción de un exceso de cabida decretado en auto recaído en expediente de dominio.

Hechos

I

Por auto firme, de fecha 5 de julio de 2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Collado Villalba, en el procedimiento número 27/2006, se declara el exceso de cabida respecto de la finca registral número 510 de Los Molinos.

II

Testimonio del referido auto se presentó en el Registro de la Propiedad de Guadarrama, y fue objeto de calificación negativa por el registrador accidental en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Guadarrama Previo examen y calificación del precedente documento, no se practica la inscripción solicitada por los siguientes hechos y defectos: Hechos I.—El documento presentado, consistente en un testimonio librado el diecinueve de septiembre de dos mil once por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Collado Villalba, del Auto nº 385/2011, dictado el cinco de julio de dos mil once por D^a. Josefina García Feito, Juez del expresado Juzgado, en los autos de Expediente de Dominio para constatación de Exceso de Cabida seguidos con el número 27/2006; fue presentado a las 14:21 horas del día cinco de junio de dos mil catorce, bajo el asiento número 551 del Diario 34. Se acompañan certificaciones descriptivas y gráficas de las fincas catastrales con números: 28087A004000330000QM, 28087A004000340000QO, 28087A004000350000QK y 28087A004000360000QR. II.—El expediente de dominio incoado se pretende la rectificación de la cabida inscrita en el Registro de la Propiedad de la finca 510 del término de Los Molinos, inscrita a nombre de los solicitantes, con una superficie de dos hectáreas, setenta y tres áreas, noventa y dos centiáreas, equivalente a veintisiete mil trescientos noventa y dos metros cuadrados y se pretende inscribir con una superficie de cuatro hectáreas, catorce áreas y setenta y siete centiáreas, equivalente a cuarenta y un mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados. Fundamentos de Derecho I.—Siendo exigencia del artículo 201.3^a LH la citación de los titulares de los predios colindantes, parece que tal citación ha sido efectuada sobre la base de las certificaciones catastrales, no pudiendo apreciarse la identidad de los linderos establecidos en la misma con los que resultan del Registro (se da, además, la circunstancia de que en la descripción registral figura como linderos del Norte un prado de los herederos de F. N. y camino de [...] y en la descripción reflejada en el auto, como actual, se dice que linda al Norte con calleja o camino de [...] por lo que se duda acerca de si efectivamente se trata de la misma finca). Se precisa la citación de aquellos linderos que constan en el Registro y reflejados en la certificación registral de fecha 24 de noviembre de 2005, a saber: al Norte, camino de (...) y prado de herederos de F. N.; al

Este, con otro de D. H.: Mediodía, tierra de herederos de J. M.; y Poniente, cerca de P. H. En el mismo sentido, los artículos 274.6.^a y 277 del Reglamento Hipotecario. El art. 298 de la Ley Hipotecaria exige para la inscripción del exceso de cabida que «el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca». Se da la circunstancia de que consultada certificación catastral, ésta no contribuye a despejar las dudas sobre la identidad de las fincas, dado que no es plenamente coincidente con la descripción de éstas según Registro; así, no se aprecia con claridad que se pueda establecer una identidad indubitada en cuanto a los colindantes. Según Resolución de 1 de junio de 1998, la duda del Registrador sobre la identidad de la finca impide la inscripción de cualquier exceso de cabida. La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene reiteradamente señalado lo siguiente: a) que 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) que 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). Ello conforme a los artículos 200LH, 298 RH y 53.8 Ley 13/1996, y, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 2008, 16 de octubre de 2008 y 16 de diciembre de 2008.

II.—Debe aludirse expresamente a la publicación del edicto correspondiente en un periódico de los de mayor circulación de la provincia, como exige el párrafo segundo del punto tercero del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, con el siguiente tenor literal: Dichos edictos se publicarán también en el boletín Oficial de la provincia si el valor total de la finca afincas comprendidas en el expediente es superior a 25000 pesetas, y si excediere de 50000 deberán publicarse, además, en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia». El artículo 201.3^a LH no debe interpretarse como afectado por el artículo 236 LOPJ, dado que éste último se refiere a los procedimientos judiciales de las leyes procesales, y no a los procedimientos de la Ley Hipotecaria, sobre todo cuando, como ocurre en el expediente de dominio, la publicación por edictos tiene una función fundamental de notificación a terceros para configurar un título inscribible, y siendo la publicidad una de las bases fundamentales que constituyen la ratio del expediente de dominio, que además, constituye no una función jurisdiccional propiamente dicha sino una función judicial de «garantía de derechos» (artículo 117.4 Constitución), y por tanto, ajena a la regulación estrictamente procesal a que se refiere el artículo 236 LOPJ. No puede olvidarse asimismo, que además del titular registral. Hay otros posibles interesados que podrían desconocer la tramitación del expediente y quedar en indefensión. Por otra parte, el artículo 202 LH prevé que son inscribibles «los expedientes tramitados con arreglo al artículo anterior», entre cuyos trámites es esencial el de las citaciones a terceros en general y no sólo a terceros registrales, y de ahí que el artículo 287 RH lo exija expresamente, con la cobertura legal proporcionada por el artículo 202 LH. Según la RDGRN de 28 de enero de 1987, es consustancial al expediente de dominio la existencia de tales citaciones y publicaciones. Con arreglo a lo anterior, el registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho de los citados documentos por el defecto señalado. No se toma anotación de suspensión por no haber sido solicitada. Contra la nota del Registrador (...) En Guadarrama, a veintiséis de junio de dos mil catorce. El Registrador Acctal (firma ilegible) Fdo: Julio Soler García».

III

Instado el procedimiento de calificación sustitutoria, el registrador Mercantil y de Bienes Muebles XIX de Madrid, José Manuel Medrano Cuesta, en su nota fechada el día 8 de julio de 2014, acuerda: «(...) 1º Confirmar el primer defecto señalado en la nota de calificación extendida el 26 de junio de 2014 por el Registrador accidental de Guadarrama, y, esto en razón a que según dispone la regla 3ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en el expediente de dominio sobre inscripción de exceso de cabida, debe citarse a los titulares de los predios colindantes según la certificación del Registro. Ciertamente el expediente de dominio es título apto para inscribir los excesos de cabida, si se dan los requisitos específicos exigidos al efecto, especialmente la citación de los colindantes afectados que resulten de la certificación registral o sus causahabientes. Ahora bien en el expediente de dominio, objeto de la calificación sustitutoria solicitada, resulta que las citaciones se han practicado a los titulares de los predios colindantes que constan en las certificaciones catastrales aportadas. Pero las cuatro certificaciones catastrales no contribuyen a aclarar la identidad de la finca con la descripción resultante del Registro, identidad, que según los casos, sí puede ser apreciada por el registrador en el expediente de dominio de constatación de exceso de cabida. Y así lo reconoce la sentencia de 30 de marzo de 2007 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número cinco de Lleida, que estima que el registrador, atendidas las circunstancias del caso, sí puede rechazar la inscripción de un exceso de cabida declarado en expediente de dominio sobre la base de la existencia de dudas acerca de la identidad de la finca. 2º Revocar el segundo de los defectos que figuran en la nota, relativo a la necesidad de publicación en un diario de los de mayor circulación en la provincia, de conformidad con lo dispuesto en el art. 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Madrid, 8 de julio de 2014 (firma ilegible) Registrador Mercantil Nº XIX de Madrid Jose Manuel Medrano Cuesta».

IV

Con fecha 17 de julio de 2014, don J. M. S. A., abogado, en nombre y representación de don R. G. F., doña C. R. L., don J. P. P. y doña I. P. M., interpuso recurso alegando: Que la finca registral número 510 del municipio de Los Molinos, objeto del expediente de mayor cabida, y propiedad de sus mandantes, ha quedado perfectamente identificada en el proceso judicial del expediente, de acuerdo con la prueba practicada en el mismo, que ha sido adecuadamente valorada por el Juzgado, y ello, en base a la documentación aportada, consistente en los planos aportados al expediente judicial así como las certificaciones del Catastro parcelario, y un informe pericial. En el primero de los planos aportados, realizado a escala 1/1250, aparece delimitado el perímetro de la finca, con los linderos a nombre de los titulares registrales iniciales, al Norte-Nordeste, Camino (...); al Este, D. H.; al Sur-Suroeste, P. H.; y al Oeste-Nordeste, J. M. El segundo de los planos aportados corresponde a una medición topográfica detallada de su superficie, realizada en el mes de enero de 1994, por el topógrafo don A. E. C., a escala 1.500, que fija la superficie total de la finca, en 40.715,36 metros cuadrados. El tercero de los planos aportados, es el catastral, con los mismos linderos que los anteriores y que determina que la finca 510 del Registro, está compuesta por las parcelas catastrales números 33, 34, 35 y 36. Las certificaciones catastrales de las parcelas 33, 34, 35 y 36, determinan la superficie catastral de la totalidad de la finca, y la totalidad de los propietarios actuales de las parcelas colindantes, que son los causahabientes de los que inicialmente figuraban en la primera inscripción registral que data del día 11 de octubre de 1905, con una antigüedad superior a los cien años. El cuarto de los planos aportados, es el realizado por el perito don D. G. A. M., quien ratificó su informe a la presencia judicial, el día 9 de abril de 2010, y Que es cierto, tal y como viene recogido en el informe y en el plano topográfico, que la finca está perfectamente delimitada con un muro de piedra de 0,60 metros de ancho, y una altura variable entre 0,60 y 1,35 metros, que es de tiempo inmemorial, no apreciándose que se haya variado su trazado tal y como refleja el informe pericial, plano y reportaje fotográfico. Pero a mayor abundamiento, recuerda que el artículo 287 del

Reglamento Hipotecario dice que: «Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de las fincas, se acreditará que estas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca». En el presente caso, sus mandantes tienen inscrita a su nombre la finca objeto del expediente, se ha presentado la certificación literal de la última inscripción de dominio, y de todas las anteriores desde su origen registral en 1905, y de acuerdo con lo dispuesto en el texto legal citado, se ha realizado la descripción actual de la finca, cumpliéndose todos los requisitos legales. En cuanto a la citación de los colindantes, en el trámite judicial del expediente de dominio, se ha realizado de forma meticulosa la citación de todos los propietarios actuales de las fincas colindantes, de acuerdo con las descripciones catastrales actualizadas de todas ellas, que fueron aportadas al Juzgado; siendo los citados, los causahabientes de los titulares registrales. Teniendo en cuenta que la descripción registral de la finca, data de una primera inscripción registral de dominio, que tuvo lugar el día 11 de octubre de 1905, hace más de cien años, no es posible, ni lógica, la citación de los propietarios colindantes que aparecen en la descripción registral, por cuanto don F. N., don D. H., don J. M. y doña P. H., son personas fallecidas, a quienes no pertenecen actualmente las parcelas colindantes, sino a sus herederos o causahabientes por otros títulos, que son los que figuran como propietarios colindantes en las certificaciones catastrales aportadas con el escrito inicial del expediente. Además, los posibles derechos de los herederos de los titulares registrales de hace cien años, han quedado salvaguardados, y especialmente protegidos, con la publicación de edictos en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid», el tablón de anuncios del Juzgado y el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Los Molinos. Entiende necesario, asimismo, para la correcta interpretación del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, recordar el aforismo jurídico que nos dice que: «Donde la Ley no distingue, nosotros no debemos distinguir». Dicho precepto dice textualmente que: «En los casos a) y b) de la regla 2ª, se citará, además, a los titulares de los predios colindantes». Y la Ley Hipotecaria no aclara si hay que citar a los titulares registrales de los predios colindantes o a los actuales propietarios de dichas fincas colindantes. Por ello, el Juzgado tramitador del expediente ha considerado que cumple la Ley Hipotecaria en sus propios términos citando en el expediente a todos los titulares actuales de las fincas colindantes. Estima el recurrente que el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Collado Villalba, ha sido exigente en la citación de todos los colindantes, causahabientes de los titulares registrales, afirmándose en el auto firme que pone fin al expediente de dominio, en su razonamiento jurídico primero, y que se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales según los requisitos establecidos en los artículos 201 y siguientes de la Ley Hipotecaria, y artículos 274 y siguientes de su Reglamento.

V

El registrador de la Propiedad titular de Guadarrama, don Julio Soler Simonneau, emitió informe el día 12 de agosto de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.1, 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 1980, 10 de mayo de 2001, 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 8 de junio de 2009, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo y 19 de diciembre de 2011, 4 de febrero y 13 de noviembre de 2012, 4 de abril, 3, 11 y 19 de junio y 25 de noviembre de 2013 y 27 de marzo y 13 de mayo de 2014.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un exceso de cabida en relación a la finca registral número 510 de Los Molinos, que tiene una superficie de dos hectáreas setenta y tres áreas y noventa y dos centiáreas equivalente a veintisiete mil trescientos noventa y dos metros cuadrados, según los datos que constan en una inscripción del año 1905. Según el auto recaído en el expediente de dominio tramitado, dicha finca tiene una superficie de cuatro hectáreas catorce áreas y setenta y siete centiáreas, equivalente a cuarenta y un mil cuatrocientos setenta y siete metros cuadrados. Se indica en dicha resolución que la finca se encuentra formada por cuatro parcelas catastrales y se actualiza la descripción en consecuencia.

El defecto señalado en la nota de calificación y mantenido en la calificación sustitutoria, al que se concreta el recurso, consiste en la falta de citación a los titulares colindantes que resultan del Registro. El registrador observa, además, que en la descripción registral figura como colindante un prado de los herederos de don F. N. y un camino y en la reflejada en el auto, linda al Norte solamente con dicho camino, por lo que duda acerca de si efectivamente se trata de la misma finca.

El recurrente señala que se ha realizado la descripción actual de la finca conforme a lo previsto por el artículo 287 del Reglamento Hipotecario y que, dada la antigüedad de la inscripción en la que se recogió el dato de los propietarios colindantes, se ha citado a los que figuran como titulares catastrales colindantes, que serían los herederos o causahabientes de los anteriores. Pone de relieve que, entre la documentación aportada al expediente judicial, se encuentran cuatro planos, en el primero de los cuales aparece delimitado el perímetro de la finca con los linderos a nombre de los titulares registrales iniciales, lindando al Norte-Nordeste con el mencionado camino, y en el tercero, que es el catastral antiguo, aparecen, dentro de los mismos linderos, tres parcelas catastrales, 34, 35 a y b, y 36; dándose la circunstancia de que la finca registral se formó por agrupación de tres fincas. De dichas tres catastrales, una se encontraba dividida en dos subparcelas, de manera que los cuatro recintos reflejados en el plano anterior, coinciden hoy con cuatro parcelas catastrales, de las que se presentó igualmente certificación catastral descriptiva y gráfica. Se puede apreciar en estos documentos que la parcela catastral situada más al Norte linda por el Nordeste con «Calleja» y por el Noroeste con otra parcela catastral y que el conjunto formado por las cuatro parcelas que se corresponden con la finca registral de que se trata, lindaría por el Noroeste con dos parcelas catastrales.

2. En relación con la calificación e inscripción de documentos judiciales, 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 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, 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 a los exclusivos efectos de la inscripción.

Al propio tiempo, es claro que corresponde al registrador, dentro de dicha función de calificación reglada, apreciar la identidad de la finca o dudas sobre su identidad, en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida (cfr. artículo 298 del Reglamento Hipotecario). No obstante, 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. Si bien, ello será así 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 (cfr. Resolución de 25 de noviembre de 2013).

Sin embargo, no se observa en este caso esa certeza. El registrador duda de que la finca registral se corresponda con las catastrales indicadas basándose concretamente en la omisión de uno de los lindantes en la descripción actualizada reflejada en el documento judicial.

3. El defecto apreciado por el registrador, en los términos recogidos en la nota de calificación recurrida, no puede ser mantenido.

En relación con el trámite previsto por el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, resulta del auto la citación a los que han sido tenidos por el juez como titulares de los predios colindantes, lo que concuerda con el criterio recogido en Resoluciones como la de 4 de abril de 2013, según el cual la normativa reguladora, al hablar de colindantes, se está refiriendo a los colindantes reales, sean o no titulares registrales.

Como ha dicho este Centro Directivo, las descripciones de las fincas, cuando mencionan linderos por los nombres de los titulares de las colindantes, no hacen fe de que éstos sean efectivamente sus dueños. Por tanto, no puede ser defecto el hecho de que, entre las personas citadas como colindantes, el auto no mencione a alguna o algunas de las que figuran como propietarios en la descripción registral de la finca que es objeto del expediente de dominio. Más aun teniendo en cuenta la fecha de la inscripción 1ª, de la que deriva dicha descripción.

Por otra parte, el registrador afirma en su informe que no cabe alegar la dificultad para determinar quiénes son los causahabientes del colindante omitido en el lindero Norte en la nueva descripción, a efectos de su citación, pues su identidad «resulta de los historiales de otras fincas registrales». Cabe advertir aquí, además de lo ya dicho, que esta Dirección General ha señalado también (cfr. Resoluciones de 10 de mayo de 2001 y 13 de noviembre de 2012), que no pueden pretender protección registral quienes no se han acogido a ella inscribiendo su adquisición, de modo que, constando el fallecimiento de la persona citada como colindante hace ya más de 109 años, podría ser desproporcionado exigir la citación a unos causahabientes que no han tomado razón de su derecho, respecto de esa pretendida finca colindante omitida.

4. En cuanto a las dudas en la identidad de la finca que se derivarían del cambio operado en la descripción actualizada con la omisión de un colindante, como también se ha dicho, tratándose de documentos judiciales, es el juez quien ha de resolver dentro del procedimiento, concretamente en su fase de prueba, sobre esta cuestión de hecho, partiendo de la información facilitada en la certificación registral expedida en su día. Aun siendo el registrador que califica diferente del que expidió la certificación, como se observa en el informe del registrador, el dato del que derivan las dudas, que es el lindero Norte tal y como se recogía en la descripción registral, fue debidamente conocido por el juez a través de dicho documento.

En relación con la sospecha de la posible absorción de una finca contigua, a raíz de la omisión de un colindante en la nueva descripción, se puede advertir también que, si se observa el plano catastral –como ha de hacerse a la hora de analizar la correspondencia entre la referencia catastral y la finca registral en los términos expresados en el artículo 45 de la Ley del Catastro Inmobiliario–, puede apreciarse que, en esa descripción actualizada, se ha tomado como lindero Norte el punto cardinal Nordeste. La omisión de un titular de una parcela colindante por el Norte, entonces, se podría explicar considerando que el camino discurre propiamente por el punto cardinal Nordeste, como señala el recurrente. Al Norte-Noroeste de la finca registral, como se ha dicho, se encuentran dos parcelas catastrales, hoy catastradas a nombre de una misma persona, que podría ser causahabiente de ambos titulares con los que, según una inscripción de 1905, lindaba la finca registral 510 de Los Molinos por Norte y Oeste.

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 8 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.