

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12228 *Resolución de 29 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en expediente de dominio.*

En el recurso interpuesto por don F. M. P. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida declarado en expediente de dominio.

Hechos

I

Mediante auto, dictado el día 26 de julio de 2013 en sede de expediente de dominio, exceso de cabida número 130/2012, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Alcalá la Real, se acordó, en su parte dispositiva, declarar justificado por el promotor, don F. M. P., la mayor cabida de las fincas registrales números 5.775 y 35.535, y la inscripción en el Registro de la Propiedad del exceso de metros cuadrados respecto a cada una de ellas y añadiendo que, en la realidad, ambas tienen una superficie de 343,38 metros cuadrados y ocupan toda una parcela catastral y parte de otras tres. Se acompañan dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas.

II

Presentado testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real, fue objeto de la calificación negativa en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Datos del documento calificado: Presentante: D^a. M. C. S. L. Interesados: D. F. M. P. Naturaleza: Expediente Dominio Objeto: Exceso Cabida Procedimiento N^o: 130/2012 de 26/07/2013 Juzgado: Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Alcalá la Real. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes: Hechos: 1^o).—El día 3 de julio de 2.014, con el asiento de presentación n^o 1.124 del Diario 90, fue presentado en este Registro de la Propiedad el documento calificado, en unión de dos certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, obtenidas a través de medios telemáticos de la Oficina Virtual del Catastro el día 2 de julio de 2.014. 2^o).—En dicho documento se declara justificado el dominio a favor Don F. M. P., de la mayor cabida de las fincas registrales 5.775 y 35.535 del término municipal de Alcalá la Real, pasando la registral 5.775 de tener una superficie inscrita de 50 metros cuadrados a tener 132 metros y 83 decímetros cuadrados y la registral 35.535 de tener una superficie inscrita de 127 metros cuadrados a tener 210 metros y 55 decímetros cuadrados. 3^o).— No se practica en el expediente una descripción actualizada de las fincas, conforme a lo dispuesto en la legislación hipotecaria, especialmente en lo que a la situación y linderos de las fincas se refiere. Fundamentos de Derecho 1^o).—Conforme al artículo 51.3^o del Reglamento Hipotecario «la situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo; la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no

puvieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales» (en igual sentido el artículo 9.1º de la Ley Hipotecaria). En este caso, el expediente no da una descripción actualizada de la finca. Tal omisión en los supuestos de inscripción de excesos de cabida tiene especial relevancia si tenemos en cuenta que la citación que debe de hacerse a los colindantes lo es también a los que sean actuales según lo manifestado en el escrito de iniciación del expediente. Por todo ello vistos los artículos 9, 18 y 201.3ª de la Ley Hipotecaria, artículo 53.8 Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51.3, 100 y 298.3 del Reglamento Hipotecario: Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. 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 los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real, a 21 de julio de 2.014 El Registrador (firma ilegible) Firmado: José-E. Luzón Tello».

III

Contra la anterior calificación, don F. M.P. interpuso recurso mediante escrito en el que, resumidamente, expone: Que en el expediente de dominio fueron citados todos los titulares de los linderos que se hacían constar en la certificación catastral y que coinciden con los actuales, quienes pudieron manifestar en el procedimiento lo que a su derecho convenía. En dicho auto se hace constar que los linderos catastrales eran los de la parcela 68170112....1TX, única que figuraba a nombre del recurrente en el Catastro; es decir, por la derecha entrando finca cuya referencia catastral es 6817011...1LX, que aparece en investigación (artículo 47 Ley 33/2003), aunque realmente el recurrente afirma ser en parte de su propiedad y en parte de su hermana, doña S. M. P., por la izquierda con la parcela 6817017...1TX, que aparece en investigación (artículo 47 Ley 33/2003), aunque realmente el recurrente afirma ser de su propiedad y con la parcela 681016...1KX que aparece a nombre de doña S. P. T., pero que en realidad es de don R. O. R. y por el fondo con una calle. Da a su frente con otra calle. Pero, continúa, todo estaba mal y por eso era necesario instar el expediente de dominio. Se adjunta la certificación catastral que se acompañó al expediente e informe topográfico realizado por arquitecto técnico; Que, instada modificación catastral, se obtuvieron nuevas certificaciones catastrales que según indica identifican las fincas registrales, y así la finca número 5.775 se corresponde con la catastral 68170021...1DX, cuyos linderos son por la derecha, entrando, parcela catastral 6917010...1PX, cuyo titular es don F. E. C., por la izquierda la parcela catastral 6817022...1XX, cuyo titular es el propio recurrente y, por el fondo o espalda catastral, 6817025...1EX, en investigación (artículo 47 Ley 33/2003), aunque afirma que su verdadera propietaria es su hermana, doña S. M. P., y su frente otra calle. Y la finca registral número 35.535 es la catastral 6817022...1XX y linda, por la derecha entrando, parcela catastral 6917021...1DX, cuyo titular es el propio recurrente y con la catastral 6817025...1EX, en investigación (artículo 47 Ley 33/2003), aunque afirma que su verdadera propietaria es su hermana, doña S. M. P., por la izquierda, la parcela catastral 6817013...1FX, cuyo titular es don A. F. C., con la catastral 6817018..1DX en investigación (artículo 47 Ley 33/2003), con la catastral 6871014...1MX, cuyo titular es don J. O. C., con la catastral 6817023...1IX, cuyo titular es don R. O. R., y con la catastral 6817024...1JX cuyo titular es don R. O. R., por el fondo o espalda calle y da a su frente con otra calle. Estos linderos se corresponden con la realidad, y los planos de medición y sus titulares fueron citados en el expediente, y Que presentado el auto en el Registro con las nuevas certificaciones el día 3 de julio de 2014, se notificó calificación negativa de la

que resulta que no se inscribe el título porque no se indican los linderos de la finca, pero que se deducen fácilmente de las certificaciones catastrales aportadas. Asimismo, afirma que no se indica la forma de subsanación y que, conforme al artículo 333 del Reglamento Hipotecario, existe el derecho a obtener un informe que exprese los medios de subsanación, rectificación o convalidación de los que adolezca la documentación presentada, y señala que, iniciar un nuevo expediente, sería altamente costoso y, rectificar el auto, imposible, al ser ya firme. Continúa invocando los fundamentos de Derecho relativos a la interposición del recurso y finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador, don José Eduardo Luzón Tello, emitió su informe, manteniendo íntegramente la calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 51, 100 y 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1998, 2 de febrero de 2000, 2 de marzo de 2001, 5 de noviembre de 2004, 20 de enero de 2006, 7 de octubre de 2008, 22 de enero de 2009, 2 de febrero de 2010, 2 de junio y 19 de diciembre de 2011 y 7 de febrero de 2012.

1. Para la resolución del presente recurso es preciso tener en consideración los siguientes datos:

– Se presenta inicialmente a Registro testimonio de un auto recaído en expediente de dominio tramitado para la declaración de exceso de cabida por el que se considera justificado el exceso alegado por el promotor y se rectifica la descripción de dos fincas registrales, la 5.775 que consta inscrita con 50 metros cuadrados, y que tiene una cabida real de 132,83 metros cuadrados, y la 35.535 que consta inscrita con 127 metros cuadrados y tiene una cabida real de 210,55 metros cuadrados.

– Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta una única parcela de 136 metros cuadrados, si bien en la parte dispositiva del auto, se hace constar que la misma ocupa la totalidad de la catastral 6817017...1RX y parte de las 6817011...1LX, 6817012...1TX y 6817016...1KX.

– Calificado negativamente el citado documento, se considera por el registrador que es preciso acompañar certificación catastral descriptiva y gráfica puesto que el exceso de cabida es superior a la quinta parte de la cabida inscrita y que, además, el expediente no da una descripción actualizada de la finca, añadiendo que tal omisión, en los supuestos de inscripción de excesos de cabida tiene especial relevancia, si tenemos en cuenta que la citación que debe de hacerse a los colindantes lo es también a los que sean actuales según lo manifestado en el escrito de iniciación del expediente.

– Instada por el promotor la oportuna rectificación catastral, se adjudican nuevas referencias catastrales a las fincas, cuya descripción coincide exactamente con el levantamiento topográfico e informe instado al efecto, y obtiene certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, de fecha 2 de julio de 2014, de las que resulta la parcela 6817021...DX con una superficie de 133 metros cuadrados, que se corresponde según el recurrente con la finca registral número 5.775, y la parcela 6817022...1XX con una superficie de 221 metros cuadrados, que se corresponde con la finca registral número 35.535.

– Por último, presentado nuevamente el auto junto con las nuevas certificaciones, es objeto de una nueva calificación, que es la que se rebate en este recurso, y que mantiene que el expediente no da una descripción actualizada de la finca y que tal omisión, en los supuestos de inscripción de excesos de cabida, tiene especial relevancia si tenemos en cuenta que la citación que debe de hacerse a los colindantes lo es también a los que sean actuales según lo manifestado en el escrito de iniciación del expediente.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que estas dudas del registrador sólo pueden impedir la inmatriculación o la inscripción del exceso cuando se documenta en escritura pública o por certificación administrativa –cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario–, pero no, en vía de principios, en los supuestos de expediente de dominio (véanse Resoluciones de 10 de mayo de 2002, 10 de septiembre de 2003, 28 de abril de 2005, 7 de julio de 2006, 11 de diciembre de 2010, 4 de mayo de 2011, 4 de febrero de 2012, 25 de noviembre de 2013 y 13 de mayo de 2014), pues, en este último caso se trata de un juicio que 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.

En efecto, las dudas sobre la identidad de la finca o sobre la realidad del exceso cuando se ventilan en un expediente judicial, por definición se despejan en el ámbito de la valoración de las pruebas practicadas. La decisión corresponde a la autoridad judicial, conforme a lo que señalan los artículos 281 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la doctrina generalmente aceptada sobre el libre arbitrio judicial en la valoración de la prueba. Así pues, 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, sin que el registrador pueda realizar una nueva valoración que se superponga a la del juez. Dicho de otra forma, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario no ampara que el registrador pueda proceder a una nueva valoración de la prueba, que en dicho procedimiento se ha practicado, y que tenga virtualidad de revisar la efectuada por el juez.

3. Es así mismo doctrina de este Centro Directivo que no puede el registrador entrar a calificar el fundamento de la resolución judicial, pero sí los extremos señalados en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en concreto, la calificación de la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido entra en el ámbito de la calificación registral (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el único alcance de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes con relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, sin que ello signifique en absoluto entrar en la validez, corrección o justicia de la decisión judicial, materia esta que queda al margen de las competencias calificadoras de los registradores (véase Resolución de 5 de noviembre de 2004).

También debe tenerse en cuenta que, como señaló la Resolución de 22 de enero de 2009, desde la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, su artículo 53.7 prohíbe inmatricular ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título.

Es cierto que con relación a los expedientes de dominio, el Reglamento Hipotecario tan sólo preceptúa que también podrán inscribirse los excesos de cabida en virtud de expediente de dominio conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria y en este Reglamento, o en virtud del acta de presencia y notoriedad regulada en la legislación citada anteriormente sobre referencia catastral, pero sin exigir expresamente la certificación catastral descriptiva y gráfica. No obstante, la superior jerarquía normativa de la Ley 13/1996 y la propia consideración por el Reglamento de los excesos de cabida superiores a la vigésima parte de la cabida inscrita como supuestos análogos a la inmatriculación (al considerarlos sólo como rectificación de superficie cuando son inferiores a la vigésima parte de la cabida inscrita), en los que sí es exigida expresamente la certificación catastral, debe concluirse la necesidad de su aportación en aquellos supuestos –como ocurre en el caso de este expediente– en el que el exceso de cabida que se pretende exceda de la vigésima parte de la cabida inscrita.

4. Expuesto cuanto antecede en el presente expediente, resulta en primer lugar que el juez entiende justificada la mayor cabida de las fincas registrales determinando expresamente cuál es la superficie real de cada una de ellas; bien es cierto que en el referido auto no consta una descripción actualizada de cada finca, pues como ha quedado relacionado anteriormente existía una discrepancia entre la descripción contenida en el

auto y la recogida en la certificación catastral, por lo que en el mismo se recogieron, como no podía ser de otra forma, los datos de que se disponía en ese momento.

Dicha circunstancia, advertida correctamente en la primera calificación, era subsanable por la vía de la declaración de los titulares catastrales por la que se manifiesta ante el Catastro –ex artículo 13 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario– la modificación de la descripción del inmueble respecto de la superficie y de los linderos conforme al auto del expediente de dominio, título en el que precisamente se apoya la rectificación.

Acreditada dicha modificación, resulta que las certificaciones descriptivas y gráficas son claramente coincidentes en cuanto a la cabida con la declarada en el expediente, que se han individualizado las parcelas catastrales de forma que se corresponden con las registrales tal y como se hacía referencia en el auto, que los linderos resultan de las citadas nuevas certificaciones y que en definitiva y más importante los titulares de los linderos actuales que figuran en las mismas han sido citados en su totalidad en el expediente como dueños de las fincas colindantes. En conclusión el defecto observado debe decaer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 29 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.