

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**15397** *Resolución de 22 de agosto de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Ballcells 2013, S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad de Reus nº 2, a la constancia registral de ciertos elementos descriptivos de una finca.*

En el recurso interpuesto por la Procuradora de los Tribunales, doña Montserrat Sorribes Calle, en nombre y representación de la mercantil «Ballcells 2013, S.L.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Reus número 2, don Francisco Martinell Solé, a la constancia registral de ciertos elementos descriptivos de una finca.

**Hechos****I**

Se presentan en el Registro tres escrituras. En la primera de ellas, don José-María P. B. y doña Roser D. P. constituyen la mercantil «Ballcells, 2013, S.L.», aportando a la misma, la segunda el usufructo y el primero la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de una finca. En la segunda de dichas escrituras, los mismos otorgantes aportan a la misma sociedad las otras tres cuartas partes indivisas de la misma finca. Por la tercera de las escrituras, se complementa y subsana la segunda de las anteriores en forma que no afecta al presente recurso. En la descripción de la casa que figura en las dos escrituras de aportación se dice lo siguiente: «Casa...en la que existe una salida exterior de bajada y acceso directo a la carretera de Maspujols a Prades (antiguo Alcolea) y Paseo Corsini de Maspujols».

**II**

Se presenta después en el Registro testimonio de Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona de la que resulta lo siguiente: Por Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Reus en la que fue demandante doña Roser D. P. y demandado don Josep María L. P. se estimó la demanda interpuesta por la primera declarando la obligación del demandado de «reconocer el pleno dominio de la actora sobre la propiedad de la casa urbana sita en la localidad de Maspujols, calle Esglesia nº 20, respetando la superficie del solar con acceso al Paseo Corsini o carretera de l'Aleixar, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Reus, y asimismo, respetar el vallado mixto –arbustos y metálico- existente y para el cierre de dicho solar, y sin perjuicio del paso de cualquier persona vecina con base en el ius usus inocui». «Asimismo se declara la obligación del demandado y de quienes de él traigan justa causa, de no perturbar el derecho de propiedad, y de abstenerse de utilizar la rampa del solar que comunica el Paseo Corsini con el garaje de la casa descrita propiedad de la actora, para el paso de vehículos a motor, tales como tractores y similares». Esta Sentencia fue apelada por el demandado, dictándose Sentencia por la Audiencia Provincial de Tarragona en la que se declara que no puede prosperar la pretensión principal de la actora, ni tampoco su pretensión dirigida a hacer cesar al demandado en el uso de la rampa, y ello sin hacer pronunciamiento alguno acerca del derecho que pueda tener el demandado, ya en cuanto a su propiedad, o en cuanto a su posesión, que no constituyen objeto del recurso. En consecuencia, se desestima íntegramente la demanda de acción declarativa del dominio instada por la actora sobre la rampa expresada. Esta segunda Sentencia devino firme.

## III

El Registrador inscribe las dos escrituras de aportación, pero, en cuanto a la descripción de la rampa repetida, se expresa la nota de calificación en la forma siguiente:

Denegaciones y rectificaciones.

«Se deniega la inscripción en cuanto a la parte descriptiva que será objeto de concreción, pues habiéndose presentado en el Libro Diario de Operaciones título/s conexos también con vocación de pretender acceso registral como el título notarial precedente, referente a la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Tarragona, el día 18 de Marzo de 2003, juicio menor cuantía 640/2000, rollo de apelación 459/2002, la cual devino firme según Auto del Tribunal Supremo, de 6 de Marzo de 2007, Recurso Núm. 1167/2003, (Presentación en virtud de instancia suscrita por el señor Oriol A. P., representante legal de los titulares de la finca colindante registral número 935, Sres. José María L. P. y Clara L. G.).

El Registrador que suscribe por lo que se refiere al título notarial deniego en su parte pertinente a la vez que rectifico y clarifico en base a lo que se dirá:

En relación con la descripción de la salida exterior de bajada y acceso directo a la Carretera de Maspujols a Prades, antigua Alcolea, que existe en la finca según resulta de la descripción del Expositivo III) de la precedente escritura de aportación, existe pero no forma parte de la finca.

Como consecuencia de lo anterior deberá entenderse que no forma parte de la superficie del solar, la correspondiente a la rampa, o sea la salida exterior de bajada y acceso directo a la Carretera, ni la del terreno colindante a la misma de 36 m<sup>2</sup>.

En relación con el lindero norte que en la misma se indica, linda con Josep María L. P.

En relación con el lindero sur linda con Josep María S. L.

En relación con el lindero este linda con Paseo Corsini (correctamente indicado en el título notarial, Judicial y en el Registro de la Propiedad).

Y en relación con el lindero oeste linda con Plaza de la Iglesia donde tiene su entrada.

Todo lo expuesto deriva de los documentos judiciales aportados deduciéndose también de la planimetría que aportan la superficie de la rampa que es de 112 m<sup>2</sup>, con la particularidad de que de éstos (112 m<sup>2</sup>), 36 m<sup>2</sup> corresponden a la superficie del terreno-finca colindante a la misma rampa.

Por todo lo cual y refiriéndose a la superficie total de la finca ésta queda reducida a un solar de 139 m<sup>2</sup>, con una superficie total construida de 131 m<sup>2</sup> según declaración de ampliación de obra nueva que resulta del historial registral de la finca, desconociéndose por éste si se han operado ampliaciones edificativas posteriores. No coincidiendo la descripción pormenorizada de los elementos constructivos que la componen (edificación) entre lo que el Registro publica y lo que expresa la Certificación Catastral en este apartado volumétrico concreto.

Toma de razón consecuentemente/paralela.

Mientras que por lo que atañe al título/s judiciales por los que se debe estar y pasar en atención a ser cosa juzgada:

Practico lo siguientes:

Primero: Nota de contenido jurídico al margen de la inscripción 21.<sup>a</sup> de la finca de este número en el sentido expuesto de rectificación en el precedente apartado II) anterior in fine.

Segundo: notas marginales de referencia y rectificadoras del Historial Jurídico de la finca en cuanto a su descripción incluyendo las cancelaciones de excesos de cabida que publicaban, al margen de las inscripciones 6.<sup>a</sup>, 7.<sup>a</sup>, 14.<sup>a</sup> y 15.<sup>a</sup>.

Tercero: Practico nota marginal de contenido jurídico y publicidad en la inscripción 2.ª de la de la finca colindante registral 935, propiedad de don José María L. P. y doña Clara L. G., así como en las inscripción/es que de ella resulta/n, expresivas de las modificaciones operadas en la finca 135, pero que a ésta pueden afectar, derivadas de los Documentos Judiciales expresados.

Motivación/es legales fundamentada/s (apoyos legales).

1.º Introducción:

Como primera y principal, conseguir la adecuación jurídica de la descripción de la finca/s a lo derivado de Sentencia firme del Tribunal Supremo (verdadero motor corrector).

2.º Mantenimiento/corroboração de la primitiva nota de despacho denegatoria derivada del título de escritura pública de donación autorizada por la Notario de Barcelona, doña Berta García Prieto, en fecha 7 de julio de 2003 y emitida por el Registrador que suscribe en fecha 12 de Agosto del año 2003, por los posibles efectos nocivos que pudieran derivarse de admitir el precedente título Notarial sin tener en cuenta sus defectos esto es:

Art. 1.º de la Ley Hipotecaria en su párrafo 3.º «...Los asientos del Registro practicado en los Libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». (ppio. Hipotecario de legitimación registral o presunción de exactitud).

Vulneración del principio de especialidad o determinación Art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, por lo que a lo de incorrecto refiere la descripción del título con peligro jurídico de inducir una inmisión dominical respecto a titulares colindantes y terceros.

Vulneración del Art. 298 del Reglamento Hipotecario así como del Art. 53 de la Ley 13/96 de 30 de diciembre, relativo a los requisitos legales para describir cualquier alteración descriptiva que deba producirse: No aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica exigida por el citado artículo en relación con aquellas bases legales, la cual nunca podrá suplir la aportación de una planimetría privada-no catastral que ha sido comportamiento reiterado de aportación incluso antes de la reforma del Reglamento Hipotecario en materia de excesos, aportaciones hasta hoy nunca derivadas de Documentos Judiciales causantes de efectos jurídicos de cosa juzgada.

La necesidad de mantenimiento de consentimiento de los titulares de las fincas colindantes.

Calificación del defecto/defectos.

El defecto/defectos expresados se califican de insubsanables, no procediendo pues la práctica de asiento de anotación preventiva de suspensión dada la naturaleza de aquéllos.

Contra la presente calificación (...).

Notas/informes que se emiten:

Emisión de nota/informe a la Gerencia Territorial del Catastro para su pertinente rectificación.

Emisión de nota/informe al Ilustre fedatario público autorizante del título público que motiva la presente, Sr. don Juan Francisco Boisán Benito».

#### IV

La recurrente anteriormente expresada impugnó la calificación en cuanto a la parte que denegó la constancia de la rampa como parte constitutiva perteneciente a la casa alegando: que la Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona no es un documento ejecutivo; que no aparece condenado en la misma el señor Pijuán; que lo inscrito en el Registro está bajo la salvaguarda de los Tribunales y que su mandante ha consumado la prescripción adquisitiva de la rampa.

## V

El Registrador se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el correspondiente informe de fecha 16 de diciembre de 2008.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 66 y 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presentan en el Registro escrituras de aportación a una sociedad de determinada finca en la que, al describirla, se incluye como parte de la misma una rampa de acceso desde la vía pública.

Un colindante presenta también un testimonio de sentencia firme en la que se declara que la expresada rampa no es propiedad de la aportante, pues no ha demostrado dicha titularidad en la acción declarativa del dominio entablada con tal finalidad.

El Registrador deniega la constancia en la inscripción de la finca de la citada rampa como perteneciente a la misma, haciendo constar, por el contrario, el contenido de la sentencia, al margen de la inscripción de la finca. Contra tal denegación se entabla el presente recurso.

Por otra parte, el Registrador hace constar el contenido de la sentencia no sólo al margen de las inscripciones de la finca a que se refiere el recurso, sino también de las colindantes.

2. El recurrente recurre sólo contra la denegación de la constancia en su finca de la rampa de acceso como perteneciente a la misma. Sin embargo, la no pertenencia a la finca de tal «elemento descriptivo» no solamente resulta de una sentencia firme, sino que, además dicha sentencia ha tenido acceso al Registro, como señala el Registrador en su nota de calificación. Pero este hecho, es decir, el hecho de que la sentencia firme que declara la no pertenencia de la rampa expresada a la recurrente haya sido hecha constar en el Registro hace que la impugnación de la calificación exceda del contenido de un recurso. En efecto, el presente recurso, en consecuencia de lo anteriormente dicho, no trata sólo de la no inscripción por parte del Registrador de la propiedad de la rampa, sino que el Registrador ha inscrito el contenido de la sentencia que niega tal propiedad tanto en la finca objeto del recurso, como en las colindantes. Por ello, si se inscribiera la repetida rampa como parte integrante de la finca aportada no sólo se contradiría la sentencia, sino que se introduciría en el registro un dato contrario a otro dato que resulta del mismo Registro, pues figura en un asiento, al haberse hecho constar por nota marginal. Por todo ello, como tal asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), es en vía judicial donde debe resolverse la validez o nulidad de los asientos practicados, y, en consecuencia, la procedencia o improcedencia de la calificación efectuada.

3. Por lo que se refiere a la alegación de la recurrente de que ha adquirido la rampa por usucapión, tal afirmación, además de no poder ser apreciada por el Registrador, contradice la sentencia anteriormente expresada que declara que niega expresamente dicha propiedad.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 22 de agosto de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.