

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1410** *Resolución de 11 de diciembre de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 3, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida.*

En el recurso interpuesto por don José Javier B. J., contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de un expediente de dominio para inscripción de exceso de cabida.

Hechos

I

En autos de expediente de dominio número 129/2008 seguido para inscripción de exceso de cabida en el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Talavera de la Reina, mediante Auto de 26 de febrero de 2009, se declara justificado el dominio por terceras partes pro indiviso y con carácter ganancial a favor de don M. V. G., don C. V. G. y don A. V. G. del exceso de superficie de mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados de la siguiente finca: Olivar hoy solar, sito en Talavera de la Reina, en Talavera la Nueva, al sitio Casillo, hoy según Catastro Calle de la Cuesta, números 16, 18 y 20, con vuelta a calle de los Toros, número 4. Ocupa una superficie según Registro de mil cien metros cuadrados, y según Catastro y la realidad de dos mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados. Linda: Frente al oeste, mirando desde la calle de la Cuesta, E. C. F., hoy calle de la Cuesta; derecha entrando al sur, Instituto Nacional de Colonización, hoy calle de los Toros; izquierda al norte, E. C. F., hoy J. R. S., R. B. G., M. D. R., V. S. G., G. S. G., D. P. T., F. M. M. y J. D. B.; fondo al este, E. C. F., hoy O. B. L. y A. P. R. Inscripción.—Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Talavera de la Reina, al tomo 1.305, libro 447, folio 20, finca 5.295, Inscripción 5.ª Referencia Catastral: 8426413UK3282N0001EM, 8426412UK3282N0001JM, 426411UK3282N0001IM, 8426410UK3282N0001XM.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3 testimonio del Auto recaído en dicho procedimiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «María Rosa Fuentes Cruz, Registradora de la Propiedad, previo examen y calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: En el precedente expediente de dominio, se solicita la inmatriculación de un exceso de superficie de 1456 m² o 14 áreas y 56 centiáreas, y se describe la finca como Olivar, hoy solar. La finca registral número 5.295, objeto de inscripción, en los libros del Registro se describe en la forma siguiente: Rústica: olivar, en termino municipal de esta ciudad al sitio del Castillo o Casillo, de catorce áreas, con riego de pie. Linderos: Norte, E. C. F.; este, el mismo; sur, Instituto Nacional de Colonización, y oeste, E. C. F. y Camino numero tres. En la inscripción 5.ª última de dominio practicada sobre dicha finca, se suspendió la inscripción de un exceso de superficie de 09 áreas, y ahora se solicita un exceso de 14 áreas y 56 centiáreas. En el título presentado se describe la finca como solar, según Catastro en calle de la Cuesta, números 16, 18 y 20, con vuelta a calle de Los Toros, número 4, de 2.556 m²; linda, al frente (Oeste), calle de la Cuesta; derecha entrando (Sur), hoy calle de los Toros; izquierda (Norte), hoy J. R.

S., R. B. G., M. D. R., V. S. G., G. S. G., D. P. T., F. M. M. y J. D. B., y fondo (Este), hoy O. B. L. y A. P. R. Fundamentos de Derecho: Se suspende la inscripción del exceso de cabida por tener dudas, la Registradora de la Propiedad, sobre la identidad de la finca inscrita (registral 5.295) y la descrita en el expediente de dominio, por las siguientes razones: 1.º) Por tratarse de un exceso de cabida de mas del doble de la superficie inscrita y haberse suspendido, en la inscripción 5.º, un exceso de cabida de 09 áreas y declararse ahora un exceso de 14 áreas y 56 centiáreas.–2.º) Por haberse producido una modificación de la naturaleza de la finca y de su configuración, que hace suponer que ha debido producirse un cambio en la calificación urbanística del suelo, una reparcelación, que han de ser acreditadas con los oportunos documentos administrativos previstos en la legislación urbanística (R.D. 1093/97, de 4 de julio), sin que sea suficiente la aportación de las cuatro certificaciones catastrales de las fincas, ya que del examen de las mismas no puede deducirse que haya correspondencia alguna entre la finca registral número 5.295 y las cuatro parcelas catastrales objeto de la certificación. En consecuencia se suspende el asiento solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la notificación... Talavera de la Reina, a tres de abril de dos mil nueve. La Registradora (firma ilegible), Fdo., M.ª Rosa Fuentes Cruz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Javier B. J. solicitó calificación sustitutoria a la Registradora de la Propiedad de Madridejos y, habiendo confirmado ésta última la nota de calificación negativa, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 13 de mayo de 2009, sobre la base del siguiente fundamento: «...La Sra. Registradora de la Propiedad número tres de Talavera de la Reina, suspende la inscripción del exceso de cabida por tener dudas sobre la identidad de la finca inscrita (registral 5.295) y la descrita en el expediente de dominio...» señalando posteriormente las razones por las que se le originan las referidas dudas. Sin embargo, y como reiteradamente ha establecido este Centro Directivo, las dudas en la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa, pero no en los supuestos de expediente de dominio (Resolución de 7 de julio de 2006), en los que esta valoración corresponde exclusivamente al Juez (Resolución de 28 de abril de 2005). En este sentido, además de las anteriores: Resolución de 10 de mayo de 2002 y Resolución de 10 septiembre de 2003. Se plantea pues una cuestión de gran envergadura, dado el carácter excepcional del expediente de dominio, así como su coste, duración y garantías que rodean al referido procedimiento, mucho mayores de las que puede dar un documento extrajudicial o incluso una sentencia firme dictada en proceso declarativo, puesto que en este último solamente tendrán conocimiento de la pretensión demandante y demandado. Se han cumplido todos y cada uno de los trámites del expediente de dominio, habiéndose tenido en este expediente una especial meticulosidad en que fueran notificados todos los posibles interesados, y de esta forma que no existieran dudas sobre la veracidad de lo expuesto, tal y como refleja el testimonio del escrito inicial que forma parte integrante del documento calificado. Así, se notificó la existencia del expediente: A los transmitentes anteriores. A todos los linderos (hasta 12), inclusive, y al ser la finca colindante con calle pública, al Ayuntamiento de la Entidad Local Menor de Talavera de Nueva, y al Ayuntamiento de la localidad a que pertenece la anterior entidad, que es Talavera de la Reina. A las personas ignoradas a quien pudiera perjudicar la inscripción por medio de edictos publicados: 1. En el Juzgado de 1.ª Instancia que lo tramitó. 2. En el Ayuntamiento de Talavera de la Reina. 3. En el Ayuntamiento de Talavera La Nueva. 4. En el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo. 5. En el Periódico «La Voz del Tajo». Sin que se haya mostrado oposición ni alegación por persona alguna. Practicándose la prueba documental y testifical (que ratifica lo expuesto) y dándose traslado al Ministerio Fiscal que informó favorablemente, todo lo cual justifica la decisión adoptada por el Juzgador. Del mismo modo se acompañan las Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas catastrales que forman la registral que se pretende, y que también fueron aportadas al procedimiento, todas a nombre de mis mandantes por terceras partes,

y cuya simple suma de superficies da lugar a la total de la finca registral una vez incluido el exceso pretendido, resultando su colindancia (notoria) de un simple vistazo a la oficina virtual del catastro que se halla por vía telemática a disposición pública, además de figurar la referencias catastrales, de estas cuatro fincas catastrales, integradas en la descripción de la finca que efectúa el Auto resolutivo del expediente de dominio. Ello por la innecesariedad de efectuar una agrupación catastral, a los solos efectos de inscribir el exceso de cabida, para posteriormente, y como es obvio que se hará, otorgar la correspondiente escritura de división y declaración de obra nueva. Ello de acuerdo con una correcta interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996 (Resolución de 26 de junio de 2003). Por ello consideramos, que la Registradora de la Propiedad número 3 de Talavera de la Reina se ha excedido en su calificación».

IV

La Registradora emitió informe el día 4 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo, acompañando escrito fecha 10 de junio de 2009 expedido por la Juez del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Talavera de la Reina, por el que mantiene la resolución dictada el 26 de febrero de 2009 en el expediente de dominio 129/2008, ratificando tanto los hechos como la fundamentación jurídica que consta en dicha resolución.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 199 a 201 de la Ley Hipotecaria; 53.7 de la Ley 13/1993, de 30 de diciembre; 45 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, de 5 de marzo de 2004; 100, 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de diciembre de 2004, 28 de abril de 2005, 16 de marzo de y 7 de julio de 2006, y 22 de enero de 2009.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de un Auto recaído en expediente de dominio para la inscripción de exceso de cabida por el que, junto con el exceso de cabida en sentido estricto, se fija una nueva descripción de la finca registral en cuanto a su naturaleza –que pasa de rústica a urbana– y sus linderos. La Registradora suspende la inscripción invocando la existencia de dudas en cuanto a la identidad de la finca por tratarse de un exceso de más del doble de la superficie inscrita y por haberse producido una modificación de su naturaleza y configuración, lo que hace suponer que debió producirse un cambio en la calificación urbanística del suelo que debió ser acreditado con los oportunos documentos administrativos. El recurrente señala por su parte, que la Registradora se extralimita en su calificación.

2. Limitado el recurso a las cuestiones directamente planteadas en la nota de calificación que se recurre, el defecto debe ser revocado. Es doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto que el Registrador puede calificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido (véase el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario), con el objeto de verificar que se ha seguido el procedimiento adecuado y con las garantías suficientes en relación al titular registral para permitir su acceso al Registro de la Propiedad, también lo es que las dudas sobre la identidad de la finca pueden ser alegadas por el Registrador en los casos de inmatriculación o inscripción de excesos de cabida por título público o por certificación administrativa (cfr. artículos 208, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario), pero no en los supuestos de expediente de dominio (cfr. Resolución de 28 de abril de 2005), pues en este último caso se trata de un juicio que corresponde exclusivamente al Juez. De la misma forma, y como también ha mantenido este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de diciembre de 2004, y 7 de julio de 2006), el hecho de que sean distintos los linderos de la finca no obsta para la inscripción de un expediente de dominio para declaración de exceso de cabida, ya que en el procedimiento se ha entendido que la finca, con su nueva descripción, es la misma que la que figura inscrita y cuya verdadera superficie se declara. Esto debe predicarse también respecto de la variación producida en la naturaleza de la finca, que ha pasado de ser rústica a urbana, debiéndose tener en cuenta a este respecto que en el expediente han sido citados tanto el

Ayuntamiento como la entidad menor donde se encuentra situada la finca. Además en el propio Auto se expresa que la condición de solar resulta del Catastro, por lo que la Registradora no puede entrar a valorar la afirmación judicial.

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

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, 11 de diciembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.