

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4017** *Resolución de 6 de abril de 2016, 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 Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial ordenando la práctica de diversas operaciones sobre dos fincas, en base al ejercicio de una acción reivindicatoria, de deslinde, rectificación y doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. C. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Paloma Belén Lombardo Molina, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento judicial ordenando la práctica de diversas operaciones sobre dos fincas, en base al ejercicio de una acción reivindicatoria, de deslinde, rectificación y doble inmatriculación.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento judicial, en ejecución de sentencia declarativa, expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Albacete el día 23 de septiembre de 2015, se solicitó la realización de varias operaciones de deslinde, rectificación de descripción y corrección de la doble inmatriculación sobre varias fincas sitas en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón.

II

Presentado dicho mandamiento, en unión de la sentencia declarativa del que emana, en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón con fecha 3 de noviembre de 2015, bajo el asiento número 519, del tomo 70 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 24 de noviembre de 2015: «Registro de la Propiedad de Chinchilla Asunto: Calificación negativa de Mandamiento de Ejecución de títulos judiciales 550/2012, Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 con fecha 23/09/2015, entrada número 1815 presentada en este Registro el día 03/11/2015, asiento 519 del Diario 70. Antecedentes de hecho: Se presente mandamiento de ejecución de títulos no judiciales número 550/2012 del Juzgado de 1ª Instancia de Albacete expedido por M. J. L. G., dimanante del juicio verbal 1737/2010 en dichos documentos los demandantes: M., M. N., F. R. C. titulares de la finca registral 10227 de Chinchilla de Monte Aragón ejercitan las acciones de deslinde, reivindicatoria y de doble inmatriculación contra los señores M. y B. N. R. titulares de la finca registral 18500 de Chinchilla de Monte Aragón. La situación registral de las fincas es la siguiente según los datos obrantes en este Registro, la finca 10227 se identifica con la catastral parcela 382, polígono 12, con 1.751 m<sup>2</sup> y la 18.500 con la parcela 381, polígono 12, con una superficie de 1.492 m<sup>2</sup>. El fallo de la sentencia, así como sus fundamentos, señalan la incorrecta medición de las fincas tanto en sus datos catastrales como registrales, situación que procede a corregir y señala la existencia de una doble inmatriculación respecto de 101 m<sup>2</sup> que corresponden a la finca 10.227 y no a la 18.500, ordena la entrega de 101m<sup>2</sup> como consecuencia de la acción reivindicatoria y ordena el deslinde entre las fincas registrales 10.227, parcela 381, polígono 12, y registral 18.500, parcela 382, polígono 12. El mandamiento de la Ejecución acompaña la referida Sentencia, así como un informe pericial y otro aclaratorio emitido por P. R. R. Ingeniero Técnico Agrícola cuyo objeto es informar y realizar el deslinde ordenado. Se señalan como defectos que impiden la inscripción: En primer lugar, dado que el objeto del procedimiento era ejercitar la acción

reivindicatoria, de doble inmatriculación y de deslinde, el Principio de Especialidad exige que se identifique en el fallo de la sentencia al amparo del artículo 99RH y la congruencia documental qué porción de terreno es objeto de la acción reivindicatoria y cuál de la doble inmatriculación. Ambas acciones, parten de situaciones de hecho diferentes, en la doble inmatriculación los metros están registrados en ambas fincas siendo el objeto declarar el mejor derecho de una de las dos fincas y en la reivindicatoria estamos ante una sentencia que declara el dominio de unos metros que corresponden a otra finca y cuyo objeto es declarar el dominio, no reconocer el folio que debe prevalecer. En este sentido, el fallo habla en la letra d) de doble inmatriculación de 101 m<sup>2</sup> y en la letra c) ordena la entrega de 101 m<sup>2</sup>, no es esta una situación lógica, pues la doble inmatriculación no es compatible con la acción reivindicatoria, o se declara el mejor derecho de una finca en los casos de doble inmatriculación o se condena a su entrega por acción reivindicatoria pero los 101 metros referidos en la sentencia no pueden estar identificados simultáneamente como doble inmatriculación y acción reivindicatoria. Se ordena igualmente en el Fallo de la Sentencia el deslinde, debe recordarse las diferencias entre deslinde y acción reivindicatoria. Desde el punto de vista del derecho civil, el deslinde y amojonamiento se puede estudiar como una de las facultades del dominio –la de exclusión– o desde el punto de vista de la extensión en sentido horizontal del derecho de propiedad o –cuando se pretende judicialmente por el ejercicio de una acción– como un aspecto de la protección del derecho de propiedad. La facultad de deslinde está reconocida en el artículo 384, que consiste en la operación de marcar los límites entre dos o varias fincas: la acción de deslinde requiere que haya confusión de límites de forma que no se tenga conocimiento exacto de los mismos, y no es viable si las fincas están perfectamente identificadas y delimitadas. El Código civil proporciona al juez unos criterios para decidir los conflictos de límites, en grado de subsidiariedad: en primer lugar, según los títulos; en su defecto, por la posesión (artículo 385), o cualquier medio de prueba, y en último lugar, por distribución proporcional (artículos 387 y 387). Asimismo, es preciso añadir que la acción de deslinde está separada de la reivindicatoria. Aquella requiere la titularidad dominical indubitada respectiva por parte del demandante y demandado sobre predios colindantes y confusión de sus linderos. Esta pretende la declaración de propiedad y recuperación de la posesión, respecto a cosa perfectamente identificada. La sentencia de 14 mayo 2010 es clara: «El artículo 384 CC viene a sentar el derecho de todo propietario a obtener el deslinde de su finca mediante la correspondiente acción que habilita para solicitar la delimitación exacta de su propiedad inmobiliaria por medio de la determinación de la línea perimetral de cada uno de los predios limítrofes. Es una acción que presenta caracteres propios, aun cuando pueda ir o no unida a una reivindicatoria, y presupone confusión de límites o linderos de las fincas, no procediendo cuando los linderos están claramente identificados; y que, obviamente, interesa a los propietarios de fincas que están en linde incierta o discutida y no a los demás.» De lo expuesto hasta ahora, resulta que en el caso que nos ocupa debe procederse por partes y determinar por un lado, qué superficies y porciones que han sido objeto de la acción reivindicatoria y cuáles de doble inmatriculación, una vez identificada la porción afectada por la acción reivindicatoria se deberá proceder al deslinde. Desde el punto de vista formal se solicitó la inscripción en virtud de mandamiento de ejecución 550/2012 el cual incorpora la sentencia y los informes periciales. No resulta congruente que se refiera únicamente al acompañamiento de los informes puesto que al ser una ejecución de un título judicial deberá proceder a aprobar expresamente el deslinde realizado y el título inscribible al amparo del artículo 3 de la LH es el Testimonio del Auto por el que se despache la ejecución de la Sentencia. Conforme al artículo 21 LH en relación con el Principio de Especialidad, deberá además contener el título inscribible una descripción íntegra de las fincas objeto del litigio puesto que además su contenido no ha sido únicamente el deslinde sino que se ha procedido a la rectificación catastral y registral debida a una incorrecta medición, además debe tenerse en cuenta que conforme a la Ley 13/2015 de 24 de junio, será necesario que se acompañen las certificaciones catastrales actualizadas de cada una de las fincas a fin de poder lograr la coordinación Registro Catastro. RDGRN 16 febrero 2007 «Sí será inscribible en su día el título que se otorgue en

ejecución de sentencia donde queden fijados los linderos después del deslinde, se devuelva al actor la posesión de la franja de terreno que se determine ha sido invadida y se señale las edificaciones que han sido derribadas en cumplimiento de lo ordenado por la Audiencia. Así lo reconoce el Registrador en su calificación. 7. El hecho de que la ejecución de la sentencia dé lugar al nacimiento de unos títulos que modifican la descripción de las fincas en el Registro (pues se fijarán los linderos y se derribarán edificaciones) no permite, como se ha expuesto en fundamento anterior, la inscripción de la misma porque lo que ha de inscribirse es lo que se cumpla en ejecución de ella y no lo que ella ordena ejecutar. Pero, precisamente por ser inscribibles los títulos que nazcan en ejecución de la misma, resulta ésta apta para ser anotada al amparo del apartado 3.º del artículo 42 de la Ley Hipotecaria.» La Resolución de 20 de abril de 2005 se ocupa de la inscripción de un acta de deslinde complementada por una escritura pública, señalando que la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria es más intensa que respecto a los actos de jurisdicción contenciosa, pues aquéllos no producen cosa juzgada, no siendo inscribible el acta de deslinde por defectuosa descripción de la finca, no siendo suficiente el plano que se incorpora que adolece de gran imprecisión y además no cabe inscribir excesos de cabida en base al acta de deslinde si no se acredita el exceso de cabida de nada menos que del sesenta por ciento respecto a la superficie inscrita, pues se trata de una nueva realidad física no acredita por certificación catastral. Artículos 149, 206, 208 545 LEC, 1, 3, 9, 18, 21, 38, 41, 199 y 201 LH y 51, 313 RH, STS 9 mayo 2015, RDGRN 16 febrero 2007, 25 abril 2005. Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos. Contra el presente fallo del Registrador (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Paloma Belén Lombardo Molina, registrador/a de Registro Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón a día veinticuatro de Noviembre del año dos mil quince».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. C. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 29 de diciembre del año 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Alegaciones Primero.–(...) Segundo.–Trascribimos la Sentencia de obligado cumplimiento: “...Segundo...-. Por tanto, si según este Registro de la Propiedad la parcela tiene 1.751 m<sup>2</sup> resultaría que la porción de terreno que faltaría a los Sres. R. sería de 154 m<sup>2</sup>. Ahora bien, habida cuenta que el informe pericial elaborado por el perito Sr. S., se afirma que lo que realmente corresponde a la finca según descripción registral son 1.698 m<sup>2</sup> tendremos que la superficie que falta a los Sres. R. de su parcela es de 101 m<sup>2</sup>. ...Si acabamos de indicar más arriba que la linde por el viento sur son las parcelas 383 y 384 hemos de concluir necesariamente que los m<sup>2</sup> que falten a la parcela propiedad de los demandantes solo pueden estar en la parcela 381 propiedad de los demandados Tercero.–Existe, por tanto, una doble inmatriculación respecto de esos 101 m<sup>2</sup>...” “Fallo: Que estimando en parte la demanda interpuesta por la Procuradora doña C. V. M...: a) Declaro el derecho de los demandantes a deslindar la parcela 382 de su propiedad respecto de la parcela 381 de los demandados. b) Dicho deslinde habrá de comprender una superficie de 1.698 m<sup>2</sup> y comenzará al sur desde la linde con las parcelas 383 y 384 –incluyendo en la 382 la totalidad del camino de acceso– y al este y oeste el camino público y la parcela 379. c) Condeno a los demandados a la entrega a los demandantes a lo largo del viento sur de la parcela de su propiedad de 101 m<sup>2</sup> que faltan a los demandantes para alcanzar los 1.698 m<sup>2</sup> referidos anteriormente con arreglo al deslinde establecido. d) Declaro que existe una parcial doble inmatriculación registral de 101 m<sup>2</sup> respecto de las inscripciones relativas a las fincas 18.500 y 10.227 del Registro de la Propiedad de Chinchilla, por lo que procede rectificar la inscripción registral relativa a la finca 18.500 propiedad de los demandados Sres. N. de modo que su superficie debe ser reducida en 101 m<sup>2</sup> quedando fijada en trece áreas noventa y una centiáreas. Firme esta resolución líbrese el mandamiento oportuno al Registro de la Propiedad de Chinchilla”. Tercero.–Por lo que a los efectos precedentes y con remisión del testimonio de la sentencia así como de la

Aclaración de la Pericial practica, se libró mandamiento a este Registrador de la Propiedad de Chinchilla, a fin de que se practiquen las correcciones precisas en las inscripciones registrales de las fincas de los demandantes y demandados, y de cancelación en cuanto a rectificación de cabida las primeras inscripciones referida finca registral n.º 18.500, por exceso de 101 m<sup>2</sup> reseñadas en la Sentencia. Para que estén y pasen por dichas anteriores declaraciones judiciales.»

#### IV

La registradora emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 8, 9, 10, 18, 20, 21, 38, 39, 40, 41, 198, 199, 200, 201, 204, 209 y 214 de la Ley Hipotecaria; 149, 206 y siguientes, 248, 335, 348, 517, 545, 551, 570 y 703 y las disposiciones transitorias de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 348 y 384 y siguientes y la disposición transitoria cuarta del Código Civil; los artículos 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997, y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 2005, 16 de enero de 2007, 10 de junio de 2009, 16 de enero de 2010, 10 de julio de 2012 y 29 y 30 de octubre de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de que, en virtud mandamiento expedido por el secretario judicial (hoy letrado de la Administración de Justicia), se practiquen diversas operaciones jurídicas sobre dos fincas del Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, bajo las siguientes circunstancias determinantes:

En primer lugar, la sentencia recoge el ejercicio por parte de los demandantes de las acciones de deslinde, reivindicatoria y de rectificación registral por doble inmatriculación parcial en cuanto a una parte de la superficie objeto de reivindicación, contra los propietarios de la propiedad colindante, habiendo participado todos los titulares registrales en el procedimiento en cuestión.

El fallo, de manera más concreta, especifica que el lindero que comparten la finca propiedad de los demandantes y la de los demandados debe ser alterado en favor de la primera de ellas, correspondiendo 101 metros cuadrados a los primeros a costa de los segundos. Al mismo tiempo expresa que existe una «parcial doble inmatriculación» entre ambas fincas, de precisamente esos 101 metros cuadrados.

En segundo lugar, en su ejecución, se expide mandamiento del secretario judicial (hoy letrado de la Administración de Justicia) al cual se acompaña testimonio de la sentencia, así como de los informes periciales de aclaración «a fin de que proceda a dar cumplimiento a la sentencia practicando las correcciones precisas en las inscripciones registrales de los demandantes y demandados, y de cancelación en cuanto a rectificación de cabida de las primeras inscripciones referida a la finca registral 18.500, por exceso de 101 metros cuadrados reseñados en la sentencia».

Resumidamente, señala la registradora como defectos: Primero.—Dado que el objeto del procedimiento era ejercitar la acción reivindicatoria, de doble inmatriculación y de deslinde, el principio de especialidad exige que se identifique en el fallo de la sentencia al amparo del artículo 99 del Reglamento Hipotecario y la congruencia documental, qué porción de terreno es objeto de la acción reivindicatoria y cuál de doble inmatriculación; Segundo.—El deslinde debe ser aprobado mediante auto, en ejecución de sentencia, no siendo suficiente un mandamiento por el que se da traslado de la sentencia junto con los informes periciales, Tercero.—Conforme a la Ley 13/2015 de 24 de junio, es necesario que se acompañen las certificaciones catastrales actualizadas de cada una de las fincas a fin de lograr la coordinación Registro-Catastro.

2. Empezando por el primero de los defectos, respecto a qué porción exacta de terreno es la afectada por la acción reivindicatoria y cuál por la doble inmatriculación, por ser ambas incompatibles entre sí.

Como ha señalado este Centro Directivo en su doctrina –ya consolidada– sobre la calificación de documentos judiciales, la misma nunca puede extenderse a la valoración del fondo de la resolución judicial cuya parte dispositiva se pretende que tenga acceso al registro. La adecuación de los fundamentos del tribunal escapa al control calificador del registrador, y por ello, decidir sobre la incompatibilidad de las acciones ejercitadas –cuando su acumulación o confusión, acertada o no– haya sido aceptada por el órgano juzgador, excede de las facultades del registrador. Por ello, el defecto relativo a este extremo no puede ser mantenido.

El pronunciamiento judicial, en cuanto a la declaración de existencia de doble inmatriculación parcial y la forma en que ordena subsanarla, dice en su fallo «que existe una parcial doble inmatriculación registral de 101 m<sup>2</sup> respecto de las inscripciones relativas a las fincas 18.500 y 10.227 del Registro de la Propiedad de Chinchilla, por lo que procede rectificar la inscripción registral relativa a la finca 18.500 propiedad de los demandados Sres. N. de modo que su superficie debe ser reducida en 101 m<sup>2</sup> quedando fijada en trece áreas noventa y un centiáreas».

Por lo tanto, no se aprecia defecto que impida a la registradora dar cumplimiento de la sentencia en este punto, inscribiendo en la finca 18.500 la rectificación de su superficie registral por reducción de 101 metros cuadrados hasta quedar tan sólo con la superficie de 1.391 metros cuadrados, con expresión de que la causa de tal disminución de cabida no es una simple rectificación de un error de medición, sino la reducción física parcial de la finca objeto de este concreto historial registral por existir doble inmatriculación parcial de dicha porción y haberse ordenado así en sentencia judicial.

3. A continuación, debe analizarse si procede inscribir el otro pronunciamiento judicial relativo al deslinde de las fincas.

La registradora señala como defecto que el deslinde debe ser aprobado mediante auto, en ejecución de sentencia, no siendo suficiente un mandamiento por el que se da traslado de la Sentencia junto con los informes periciales.

El documento presentado a inscripción es un mandamiento expedido por el secretario judicial (hoy letrado de la Administración de Justicia) en el que se señala lo siguiente: «Se acompaña testimonio de la sentencia recaída en el procedimiento verbal 1737/2010, firme a efectos registrales, del dimanar las presentes actuaciones, así como los informes periciales de aclaración practicados en las presentes actuaciones; a fin de que proceda a dar cumplimiento a la citada sentencia practicando las correcciones precisas en las inscripciones registrales de las fincas de los demandantes y demandados, y primeras inscripciones referida a la finca registral 18500, por exceso de 101 metros cuadrados reseñados en la sentencia».

Resulta de la regulación del procedimiento civil (vid. artículo 149 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que el mandamiento es un acto de comunicación procesal dirigido a determinadas personas de cuya actuación depende la ejecución de resoluciones judiciales. Pero el mandamiento no es título formal en el sentido recogido por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y así lo confirma el párrafo primero del artículo 257 de la misma Ley, pues no contiene por sí mismo el título material del artículo 2 susceptible de modificar el contenido del Registro. Sólo cuando el mandamiento incluye un testimonio de la resolución que contiene el título material susceptible de modificar el contenido del Registro se confunden ambos aspectos.

Sintéticamente, el artículo 551 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que «presentada la demanda ejecutiva, el Tribunal, siempre que concurren los presupuestos y requisitos procesales, el título ejecutivo no adolezca de ninguna irregularidad formal y los actos de ejecución que se solicitan sean conformes con la naturaleza y contenido del título, dictará auto conteniendo la orden general de ejecución y despachando la misma»; tras lo cual se notifica a las partes (artículo 553 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con sus correspondientes incidentes, oposición o causas de suspensión (artículos 554 y siguientes



de la Ley de Enjuiciamiento Civil), terminando, conforme al artículo 570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil según el cual «la ejecución forzosa sólo terminará con la completa satisfacción del acreedor ejecutante, lo que se acordará por decreto del Secretario judicial, contra el cual podrá interponerse recurso directo de revisión».

A efectos registrales será preciso que el mandamiento que expide el letrado de la Administración de Justicia incorpore el correspondiente decreto por el que se apruebe la ejecución, debiendo constar su firmeza.

En el presente expediente el mandamiento no contiene referencia alguna al decreto de aprobación del deslinde en los términos del informe del ingeniero técnico agrícola, por lo que este defecto debe ser mantenido.

4. El último defecto señalado en la nota de calificación ahora impugnada se refiere a la exigencia de la registradora de que, puesto que el objeto del litigio no ha sido únicamente el deslinde, sino que se ha procedido a la rectificación catastral y registral, será necesario que se acompañen las certificaciones catastrales actualizadas de cada una de las fincas a fin de poder lograr la coordinación Registro-Catastro conforme a la Ley 13/2015 de 24 de junio.

La coordinación Registro-Catastro no es legalmente un requisito previo para la inscripción registral de un deslinde, sino un efecto deseable y perseguible de la previa inscripción registral y la interoperabilidad y comunicación con el Catastro inmobiliario.

Por otra parte, el procedimiento judicial analizado en el presente recurso sólo afecta a dos concretas fincas colindantes entre sí, y en el fallo de la sentencia fija los criterios básicos conforme a los cuales ha de efectuarse el deslinde relativo entre ambas, pero no juzga ni prejuzga cuáles sean los restantes linderos de cada una de estas dos fincas objeto del procedimiento con respecto a las restantes fincas colindantes, propiedad de terceros que no han intervenido en el aquél.

Por tanto, se trata de un supuesto en el que el deslinde no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, sino que se limita o contrae a una parte determinada, en concreto, a la linde que separa estas dos concretas fincas objeto del procedimiento judicial.

La posibilidad de estos deslindes parciales, además de ser de obligada admisión conceptual, resulta incluso expresamente prevista en la legislación vigente, por ejemplo, en el artículo 200, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria, tras su reforma por la Ley 13/2015.

En consecuencia, lo que resulta indubitado es que ese deslinde parcial que se presente a inscripción ya bajo la vigencia de la nueva redacción de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, sí que ha de expresar necesariamente la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea continua o quebrada de separación entre ambas fincas.

Y si además se desea inscribir la completa delimitación georreferenciada de cada finca por todos sus puntos cardinales, sí que será preciso aportar la respectiva certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, o la representación georreferenciada alternativa, y tramitar el correspondiente procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para dar intervención y proteger los derechos de terceros colindantes que no han sido parte en el procedimiento judicial de deslinde meramente parcial o relativo entre dos fincas concretas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar en parte 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, 6 de abril de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.