

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12185 *Resolución de 28 de septiembre de 2017, 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 Ocaña, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento dimanante de un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. G. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. N. S. G., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Ocaña, don Augusto Olarte Madero, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento dimanante de un procedimiento ordinario.

Hechos

I

En juicio ordinario número 320/2005, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña sobre acción declarativa de dominio, deslinde, amojonamiento y reivindicatoria a instancias de don C. P. S. contra don F. E. R. se dictó sentencia firme, de fecha 29 de marzo de 2006, por la que se ordenaba: «1.º Que se realice el deslinde de las fincas que se corresponden con las denominaciones Lote n.º 4 y lote n.º 3-b, respectivamente de la finca (...), del término municipal de Villarrubia de Santiago, practicada conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz, y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios, en la forma que se contempla en el informe pericial del Ingeniero Agrónomo D. J. C. G. P. (...) 3.º- Declarar que el pleno dominio de la finca o terreno del lote deslindado número 4, y con la superficie determinada tras el deslinde y reparto proporcional del terreno de exceso sobre la cabida figurada en el título, pertenece al actor al haberla adquirido de Dña. C. P. C., por Escritura otorgada en Madrid el 19 de junio de 1.997 ante el Notario D. José Luis Sánchez Torres, protocolizada con el número 1.020. 4.º- Ordenar la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Ocaña mandamiento expedido el día 20 de febrero de 2012 dimanante del citado procedimiento ordinario número 320/2005, en unión de testimonio judicial de la citada sentencia, por el que se ordenaba la cancelación de la inscripciones contradictorias, junto con diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2013, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo el examen y calificación preceptivos del precedente mandamiento expedido el 20 de febrero de 2012 por don M. A. S. M. Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ocaña dimanante del procedimiento ordinario 320/05, en unión de adición de fecha 23 de abril de 2.013, de documento de deslinde de fecha 27 de noviembre de 2010 y del contenido de los asientos del Registro, de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y en base a los siguientes: Hechos 1.º-En juicio ordinario número 320/05 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña sobre acción declarativa de dominio, deslinde, amojonamiento y reivindicatoria a instancias de don C. P. S. contra don F. E. R. M. se dictó sentencia firme de fecha 29 de marzo de 2006 por la que se ordena: «1.º que se realice el deslinde de las fincas que se corresponden con las denominaciones lote n.º 4 y lote n.º 3b de la finca (...) de Villarrubia de Santiago conforme a títulos y plano originario

de división de lotes de la finca matriz y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios en la forma que se contempla en el informe pericial del ingeniero agrónomo D. J. C. G. P.» «3.º Declarar que el pleno dominio de la finca o terreno del lote deslindado n.º 4 y con la superficie determinada. tras el deslinde y reparto proporcional del terreno de exceso sobre la cabida figurada en el título, pertenece al actor –don C. P. S.– por haberla adquirido de Doña C. P. C., por escritura otorgada en Madrid el 19 de junio de 1997 ante el notario D. José Luis Sánchez Torres protocolizada con el n.º 1020. 4.º Ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias.» 2.º–En fecha 22 de mayo del corriente se presenta en este Registro, causando el asiento 1032 del Diario de Operaciones 129, mandamiento expedido el 20 de febrero de 2012 por don M. A. S. M. Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ocaña dimanante del citado procedimiento ordinario 320/05, en unión de testimonio judicial de la citada sentencia, por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, manifestándose en la diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2.013 que «la sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, en la que se acuerda expedir y remitir mandamiento de cancelación de inscripciones registrales contradictorias figuran las siguientes fincas: 1.–Finca propiedad de D. C. P. S., finca registral número 15.718-N de Villarrubia de Santiago.. inscripción 3.ª y 2.–Y finca de los herederos de D. F. E. R., finca registral número 17717-N de Villarrubia de Santiago, folio 23, Libro 119 de Villarrubia de Santiago, inscripción 3.ª, si bien según registro es la finca 15.717, al folio 23 del Libro 133, Tomo 1242. 3.º–Se acompaña documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010 suscrito en Madrid por Don C. P. S. y el cónyuge supérstite y herederos de Don F. E. R., por el que declaran que han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a las determinaciones de la sentencia y se acompaña un plano. En la primera hoja de dicho documento aparece el encabezamiento de testimonio judicial y en la última hoja aparece la firma y sello del secretario del Juzgado. 4.º–Examinados los libros del Registro resulta que: a) la finca registral número 15.718-N de Villarrubia de Santiago, que se corresponde con el lote n.º 4 está inscrita a favor de los cónyuges D. C. P. S. y Doña M. N. S. G. por título de aportación a la sociedad de gananciales en virtud de escritura autorizada en Madrid por su notario Don José Periel Martín el 16 de junio de 2010, que motivó la inscripción 4ª de fecha 16 de diciembre de 2010, habiendo pertenecido con anterioridad a D. C. P. S., con carácter privativo por compra según la inscripción 3.ª. b) la finca registral número 15.717 -y no la 17.717 como dice la adición al mandamiento- de Villarrubia de Santiago, que se corresponde con el lote n.º Tres b) está inscrita a favor de D. F. E. R. con carácter privativo por título de extinción del condominio por la inscripción 6ª, habiéndose practicado con anterioridad una inscripción de exceso de cabida que motivó la inscripción 3.ª Sobre esta finca consta inscrita una hipoteca a favor de la Caja Rural de Toledo por la inscripción 7ª de fecha 19 de marzo de 2001. Fundamentos de Derecho 1.º– Por sentencia firme de fecha 29 de marzo de 2006 dictada dentro del juicio ordinario número 320/05 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña sobre acción declarativa de dominio, deslinde, amojonamiento y reivindicatoria a instancias de don C. P. S. contra don F. E. R., se ordena: «1.º que se realice el deslinde de las fincas que se corresponden con las denominaciones lote n.º 4 y lote n.º 3b de la finca (...) de Villarrubia de Santiago conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios en la forma que se contempla en el informe pericial del ingeniero agrónomo D. J. C. G. P.» En ejecución de dicha sentencia por documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010, suscrito en Madrid por Don C. P. S. y el cónyuge supérstite y herederos de Don F. E. R., los firmantes declaran que han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a las determinaciones de la sentencia y se acompaña un plano suscrito por el ingeniero agrónomo D. J. C. G. P., documento que luego se aporta a los citados autos. Dicho documento privado no es título hábil para causar un asiento en el Registro de la Propiedad, ya que rige el principio de legalidad en su modalidad de titulación auténtica, fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador

y recogido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria según el cual: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.» Dicho documento no deja de ser un documento privado, aunque se haya incorporado el contrato –documento privado– al proceso, por lo que el testimonio judicial del mismo no es, per se, documento inscribible. Siendo el título adecuado para su inscripción la escritura pública otorgada por los litigantes y no su reflejo procesal. Además, cabe destacar que en la primera hoja de dicho documento aparece el encabezamiento de testimonio judicial y en la última hoja aparece la firma y sello del secretario del juzgado, pero las hojas intermedias son fotocopias sin sello ni firma alguna por lo que carecen de fehaciencia, ya que no tiene carácter de documento auténtico expedido por la autoridad judicial, con las formas y solemnidades previstas por las leyes, de conformidad con los artículos 1216 del Código Civil y 317-1.º y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, artículo 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1998, 8 de enero de 2002 y 9 de mayo de 2003, entre otras. Avala la necesidad de escritura pública, por analogía, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de transacción, manifestada, entre otras en resoluciones de 9 de julio y 5 de agosto de 2013, 25 de febrero 2014, 3 marzo 2015, 2 de junio, 19 de julio, 6 de septiembre, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 16 y 27 de febrero y 6 de abril de 2017. E, igualmente, pueden invocarse los artículos 2068 y 2069 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por Real Decreto de 3 de febrero de 1881 y dejados vigentes por la disposición derogatoria única de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a la sazón vigentes a la fecha de la sentencia, que para el procedimiento de jurisdicción voluntaria de deslinde judicial establecían: Artículo 2068: «Del acta se darán a los interesados las copias que pidieren, y se protocolizará en la Notaría del actuario que la autorizó, si fuere Notario; no siéndolo, en la del pueblo o distrito notarial en que radique la finca deslindada, y siendo varias, en la que el Juez elija.» Artículo 2069: «El actuario extenderá en el expediente diligencia de haber tenido efecto el deslinde y amojonamiento, expresando la Notaría en que se hubiere protocolizado el acta, cuyo recibo firmará en la misma diligencia el Notario.» 2.º–En dicho documento privado no se contiene la descripción literaria de las fincas tras el deslinde efectuado, sino que se acompaña un plano, descripción totalmente necesaria para la inscripción así como para la calificación del exceso de cabida que se menciona en los apartados 1.º y 3.º del fallo de la sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, por lo que se infringe el principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. El plano que se acompaña no satisface las exigencias del principio de especialidad ya que no puede hacerse descansar la publicidad de los asientos exclusivamente en documentos complementarios –planos– ni imponerse al registrador la traducción de su grafía a la hora de redactar aquéllos como así se manifestó por la Dirección General en resoluciones de 19 de septiembre de 2002 y 14 de febrero de 2003. 3.º–El documento privado de 27 de noviembre de 2010 está suscrito por el actor, Don C. P. S. y por el cónyuge supérstite y herederos del demandado, Don F. E. R., sin que se acredite su fallecimiento ni la cualidad de herederos del mismo, por lo que deben aportarse los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia del título sucesorio, de conformidad con los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento. Tampoco se acredita la representación del menor por su madre en calidad de tutor, que se alega en dicho documento, que integra necesariamente la voluntad negocial de una de las partes del contrato, de conformidad con los artículos 1261.1, 1262, 1278, 1280.5, 1259, 1727 y 1892 del Código Civil, 3 de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 08 de febrero de 2004. 4.º–La sentencia firme de fecha 29 de marzo de 2006 contiene en su Fallo el siguiente

pronunciamiento: «3.º Declarar que el pleno dominio de la finca o terreno del lote deslindado n.º 4 y con la superficie determinada tras el deslinde y reparto proporcional del terreno de exceso sobre la cabida figurada en el título pertenece al actor -don C. P. S.- por haberla adquirido de Doña C. P. C., por escritura otorgada en Madrid el 19 de junio de 1997 ante el notario D. José Luis Sánchez Torres protocolizada con el n.º 1020.» En principio y dejando a salvo lo que resulte de la subsanación de los defectos señalados bajo los tres apartados anteriores de estos Fundamentos de Derecho, no procede la inscripción ordenada por cuanto la finca registral número 15.718-N de Villarrubia de Santiago que corresponde con el lote n.º 4 está inscrita a favor de los cónyuges D. C. P. S. y Doña M. N. S. G., por título de aportación a la sociedad de gananciales en virtud de escritura autorizada en Madrid por su notario Don José Perial Martín el 16 de junio de 2010, que motivó la inscripción 4.ª de fecha 16 de diciembre de 2010, y no haber intervenido en el procedimiento Doña M. N. S. G., de conformidad con el Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, según el cual: «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos» Y de conformidad con el principio de legitimación registral recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria según el cual «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.» Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado –resolución de 2 de julio de 2014– que «Entronca igualmente el principio de tracto sucesivo con otro que también es base de nuestro sistema hipotecario: el de legitimación, plasmado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Esto es, si sólo al titular registral se le presume como verdadero titular de la finca o derecho inscrito, a todos los efectos legales, sólo los actos que él realice o que se sigan contra el mismo pueden causar una nueva inscripción registral, mantenido así incólume la cadena de transmisiones que registralmente debe existir.» Y el Principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.» Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado –resolución de 25 de junio de 2014– «..la exigencia de tracto sucesivo registral que conecte todas las inscripciones del Registro, relativas a una misma finca, sin solución de continuidad, es piedra angular de nuestro sistema registral. Pero no es una cuestión puramente formal de concatenación de asientos, sino que está íntimamente ligada, además, con otro principio esencial que es el de legitimación registral (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), pues sólo el titular registral podrá realizar una transmisión de su finca o derecho apta para ser inscrita, a su vez, en los libros del Registro. Con el principio de tracto sucesivo se garantiza una única titularidad inscrita -al margen de los supuestos de cotitularidad- y protegida por los principios de prioridad, inoponibilidad y fe pública registral, llevando a cabo así el superior principio consagrado constitucionalmente que es el de seguridad jurídica, contemplado en el artículo 9 de nuestra Carta Magna.» Tampoco puede alegarse la sentencia citada y el mandamiento presentado por el cual se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, si se considerara como tal la inscripción 4.ª a favor de los cónyuges D. C. P. S. y Doña M. N. S. G. por título de aportación a la sociedad de gananciales, ya que, además de los motivos que se alegarán bajo el número siguiente de estos Fundamentos de derecho, lo impide el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión recogido en el artículo 24 de la Constitución que impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en

manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita –que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria–, si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana. La indefensión consiste, según Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 1101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc., en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción. Así se manifiesta resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de julio de 2007 según la cual: «..el principio también constitucional (art. 24) de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de interdicción de la indefensión; de modo que debe rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento los titulares de derechos inscritos que resulten afectados han tenido la intervención prevista por las leyes para su defensa, evitando así que sufran en el mismo Registro las consecuencias de su indefensión procesal.» Y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 2007: «como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, 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, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente.» Y se reitera en resoluciones de 2 y 27 de septiembre de 2011, 27 de abril y 5 de mayo de 2012. Y sentencia del Tribunal Constitucional 6/2008 de 21 de enero: «La tutela judicial efectiva que garantiza el art. 24.1 CE consiste, como este Tribunal ha declarado en tantas ocasiones, en el derecho que tienen todas las personas al acceso a los órganos jurisdiccionales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, con arreglo a las normas de competencia y procedimiento legalmente establecidas y a obtener de los mismos una resolución fundada en Derecho, tras un proceso en el que se garantice adecuadamente el derecho de defensa de los afectados y se respete, entre otros, el principio de contradicción y la igualdad entre las partes. Así pues, el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24.1 CE implica la posibilidad de un juicio contradictorio en el que las partes puedan hacer valer sus derechos e intereses legítimos, por lo que es necesario que sean traídas al proceso todas aquellas personas que puedan verse afectadas en aquellos derechos e intereses por la resolución que se dicte en su seno, de modo que si el interesado no es llamado al proceso se le priva de la posibilidad de alegar y probar en contradicción con la pretensión que incide sobre sus derechos e intereses con infracción de los principios de audiencia bilateral y contradicción, desconociéndose de esta forma el derecho fundamental proclamado en el art. 24.1 CE (SSTC 123/1989, de 6 de julio, 6/1992, de 16 de enero)» y sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española. 5.º–El mandamiento expedido el 20 de febrero de 2012 por don M. A. S. M. Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ocaña dimanante del citado procedimiento ordinario 320/05, ordena la cancelación de la inscripciones contradictorias, pero ni en la sentencia ni en el mandamiento constan las inscripciones contradictorias que deben ser objeto de cancelación sin que pueda tomarse en consideración la manifestación realizada en la diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2.013. En dicha diligencia consta que «la sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, en la que se acuerda expedir y remitir mandamiento de cancelación de inscripciones registrales contradictorias figuran las siguientes fincas: 1.–Finca propiedad de D. C. P. S., finca registral número 15.718-N de Villarrubia de Santiago. inscripción 3.ª y 2.–Y finca de los herederos de D. F. E. R., finca registral número 17717-N de Villarrubia de Santiago, folio 23, Libro 119 de Villarrubia de

Santiago, inscripción 3.^a, si bien según registro es la finca 15.717, al folio 23 del Libro 133, Tomo 1242. El hecho de que en la sentencia figuren dichas fincas e inscripciones no quiere decir que sean esas inscripciones las que deban ser objeto de cancelación, sino que debe ordenarse expresamente cuales son de conformidad con el principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque solo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado. Y de conformidad con la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado manifestada entre otras en las resoluciones de 13 de enero 1995, 28 de diciembre de 2006 según la manifiesta: «...sin que el Registrador pueda practicar de oficio dicha inscripción, de acuerdo con el principio de rogación que rige en nuestro sistema hipotecario y que ha sido recogido en distintas Resoluciones de este Centro Directivo, como la de 13 de enero de 1995 que declara que el principio de rogación es la regla general en el procedimiento registral, y condiciona la actuación del Registrador en el sentido de que deba limitarse a inscribir únicamente cuando se le solicita.», 26 de julio de 2007: «y acorde con el principio registral de rogación, es reiterada la doctrina de esta Dirección General en el sentido de que el Registrador ha de atenerse a lo querido por las partes en el documento presentado, sin poder actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados.» Y resolución de 14 de febrero de 2013: «si bien la mera presentación de un documento a inscripción implica la rogación de la práctica de todos los asientos posibles cuya determinación es competencia del registrador, eso no implica que pueda de oficio llevar a cabo asientos distintos de los solicitados o en términos diferentes a los que resulten de la rogación (vid. artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 425, 434 y 429 de su Reglamento y Resolución de 24 de abril de 1992 entre otras).» Una vez subsanados todos los defectos señalados en los anteriores Fundamentos de Derecho, será objeto de nueva calificación. Acuerdo, en esta fecha, denegar la inscripción en cuanto al deslinde efectuado en el documento privado que se acompaña al ser defecto insubsanable y suspender la inscripción en cuanto a la sentencia y el mandamiento de cancelación. Contra la expresada calificación (...) Ocaña a 6 de Junio de 2017 (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. C. G. M., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. N. S. G., interpuso recurso el día 28 de junio de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Antecedentes: 1.º—Con fecha 14 de septiembre de 2.005, Don C. P. S., presentó demanda de juicio ordinario contra Don F. E. R. M., ejercitando acumuladamente, acciones de declaración de dominio, deslinde, amojonamiento y reivindicatoria, que dio lugar a los autos 320/2005 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Ocaña. Los hechos mantenidos en tal demanda fueron que: 1.—La finca matriz conocida por (...) del término de Villarrubia de Santiago, con una cabida registral aproximada de 789 has y 4 áreas, previa la práctica de la oportuna medición -que arrojó una superficie real de 851 has 26 áreas y 95 cas. Fue dividida en Escritura Pública de 6 de marzo de 1.980, en 6 lotes de igual valor, entre los herederos de Don F. E. R., adjudicándose al demandado el lote núm. 3, integrado por las fincas núm. 3-A y 3-B, y a Don J. L. E. A. -de quien el actor trae causa-, el lote núm. 4. El primero de tales lotes quedó con una superficie conjunta de 49 has y 34 áreas, y el segundo, con la de 58 has 29 áreas y 05 ctas. El plano de partición de la finca matriz en los 6 lotes resultantes se había protocolizado con la Escritura de División y adjudicación de lotes de ahí que hubieran quedado perfectamente deslindados. 2.—El demandado, a pesar de la precisión en la fijación de los lotes y su constancia planimétrica, aprovechándose de un error padecido en el catastro según el cual se le había adjudicado la titularidad íntegra de la parcela 3 del polígono 84, pese a que la realidad material y jurídica era, que solo le pertenecía parte de dicha parcela, siendo el resto de ella del actor, utilizando de manera sesgada el cauce del

artículo 205 de la Ley Hipotecaria, logró acreditar esa teórica mayor cabida de su lote y su reflejo en el Registro de la Propiedad, pero sin la correspondiente repercusión en la cabida registral del lote del demandante que seguía manteniendo la superficie primitiva, que es la correcta. Amparándose el demandado en ese exceso de cabida conseguido merced a un auténtico fraude de ley, había tomado posesión de esa parte de terreno perteneciente al actor, y lo venía explotando para extracción de áridos. 2.º—El planteamiento del juicio ordinario contra el demandado, obedecía a la necesidad de recuperar el terreno del que había sido desposeído de manera irregular, y al haber hecho desaparecer la linde originaria entre los predios, reponerla en base al plano protocolizado y que había dado origen a la partición de la finca matriz en los 6 lotes, logrando así la más perfecta congruencia con las descripciones primitivas de los lotes respectivos de actor y demandado. Ello suponía, que por cuanto concierne al Registro, la finalidad concreta era la de suprimir de la inscripción del lote del demandado el exceso de cabida obtenido irregularmente, para dejarla con la cabida y descripción originaria. Así se desprende del tenor de la demanda acompañada a efectos de calificación registral. Los términos literales del suplico de la demanda fueron los siguientes: 1.—Aprobar el deslinde las fincas de actor y demandado que se corresponden con las denominaciones de lote 4 y lote 3-B de la finca «(...)» del término municipal de Villarrubia de Santiago, practicada conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz, y con distribución proporcional de la superficie real que exceda de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios, en la forma que se contempla en el informe pericial del Ingeniero Agrónomo Don J. C. G. P., acompañado con esta demanda, o subsidiariamente, en el supuesto de discutirse la corrección de los datos de tal informe, en la situación y modo que establezca el perito que sea designado judicialmente, una vez medidas las fincas, apreciando el exceso de cabida real en relación a la que se señala en los títulos de propiedad, y realizando el reparto proporcional del exceso, respetando la forma geométrica del lindero que aparece en el plano protocolizado con la Escritura de División de la finca matriz de 6 de marzo de 1.980, de la que tales predios proceden por segregación. 2.—Acordar que se amojone el lindero colocando hitos o postes a una distancia entre ellos de 10 metros y con una altura de 1,20 metros, a todo lo largo de la línea divisoria de los predios, clavándolos y fijándolos en el terreno con hormigón. 3.—Declarar que el pleno dominio de la finca o terreno del lote deslindado núm. 4, y con la superficie determinada tras el deslinde y reparto proporcional del terreno de exceso sobre la cabida figurada en el título, pertenece a1 actor al haberla adquirido de Doña C. P. C., por Escritura otorgada en Madrid el 19 de junio de 1.997, ante el Notario Don José Luís Sánchez Torres, protocolizada con el núm. 2.020. 4.—Ordenar la cancelación de inscripciones registrales contradictorias. 5.—Condenar al demandado a que reintegre a1 actor la superficie por él poseída indebidamente de la finca propiedad de aquel, que ha invadido y que viene explotando para la extracción y comercialización de áridos, computada a partir del lindero común hasta el arroyo de «(...)», que constituye la linde catastral oeste de la parcela 3 del polígono 84, dejándola libre y a su entera disposición. 3.º—En la sentencia de instancia de fecha 29 de marzo de 2.006, se estimó íntegramente la demanda, accediendo a todos los pedimentos del suplico en sus propios términos. Tal sentencia fue confirmada en apelación por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Toledo con fecha 12 de junio de 2.007. Copias de tales resoluciones fueron facilitadas al Registro para la mejor comprensión y clarificación del mandamiento de cancelación de inscripciones contradictorias, y que como antes se ha dicho se limita a la supresión del exceso de cabida del lote del demandado. 4.º—Las partes contendientes realizaron conversaciones amistosas, llegando a través de ellas a que se ejecutara voluntariamente la sentencia, dejando plasmados los acuerdos en un documento fechado el 27 de noviembre de 2.010 que, tras ser firmado por todos los intervinientes se incorporó a las actuaciones judiciales para la constancia del fiel cumplimiento de lo ordenado, haciendo constar: Primero.—Que se han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a las determinaciones de la sentencia, con intervención del Ingeniero Agrónomo Don J. C. G. P., quien les ha facilitado plano en el que se reflejan la delimitación entre los predios una vez deslindados, y los puntos donde se han colocado los mojones, para que

se incorpore a este documento con la firma de todos los intervinientes y la suya propia. Segundo.—que una vez practicado el deslinde, conforme a los términos de la sentencia, don C. P. S. ha entrado en posesión material y jurídica del terreno reivindicado. Tercero.—Ambas partes se comprometen a presentar este escrito en el Juzgado, y a ratificarle si preciso fuere, para dejar constancia del cumplimiento fiel de la sentencia, a los efectos legales procedentes, para que pueda procederse a la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias, en función del deslinde practicado y de las superficies reales resultantes. 5.º—Resuelto el litigio, en cuanto a la sentencia, solo queda por cumplir el mandato de cancelación de las inscripciones contradictorias, que viene dilatándose durante años, y que por un presumible error de entendimiento o interpretación de las acciones entabladas, ha propiciado una calificación negativa, no obstante nuestros esfuerzos para colaborar con el Registro aportándole cuantos documentos ha precisado, con entrevistas personales para clarificar la problemática en aras a la cancelación ordenada de inscripciones contradictorias. Motivos de disconformidad Del contenido del acuerdo recurrido, extraemos la clara consecuencia de que por parte del Registro no se ha llegado a entender el objeto de la cancelación de inscripciones contradictorias, de ahí que se divague sobre temas que son ajenos a los fines del mandamiento judicial de cancelación. Nadie ha solicitado que se inscriba un nuevo deslinde y amojonamiento, y ni tan siquiera que el realizado de común acuerdo por las partes en trámite de ejecución de sentencia, sea diferente del reflejado en el plano protocolizado originario que dio lugar a la distribución de los lotes en que se partió la finca matriz. Y precisamente porque esa no es nuestra intención, no se ha elevado a público el documento privado firmado por las partes contendientes, ni se han reflejado las nuevas descripciones resultantes del deslinde. La aportación tanto del documento privado como del plano a él incorporado, solo tenía como finalidad, acreditar el cumplimiento de la sentencia, y fundamentalmente, el compromiso contraído por la parte demandada de facilitar el cumplimiento íntegro de la sentencia para que «pueda procederse a la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias» Tampoco se hace necesario introducir modificación alguna en la finca registral 15.718-N inscrita a favor de los cónyuges Don C. P. S. y Doña M. N. S. G., ya que mantiene los mismos términos que figuran en su inscripción originaria, ya que, cuando el demandado procedió a acreditar la supuesta mayor extensión de su lote, dejó inalterada la inscripción de la finca del actor, pese a que le había arrebatado parte del terreno que era justo el que había incorporado como exceso en su lote. En la inscripción del actor no hay, por tanto, contradicción alguna que haya de ser cancelada. Según lo razonado, resulta indiferente si la finca es de cotitularidad o si ha intervenido o no en el juicio uno de los cónyuges o ambos, siendo que el resultado redundará en beneficio de ambos, y no se acredita la existencia de indefensión, que tan solo se presume a efectos meramente teóricos, teorizando sobre diversas resoluciones del Tribunal Constitucional, que no se compadecen con las cuestiones que aquí se polemiza, ni con la finalidad concreta de la cancelación judicialmente ordenada, y que solo pretende la concordancia de la realidad material con la registral, que constituye uno de los pilares fundamentales del Derecho Registral. En nuestros escritos, y en particular en el de 27 de abril de 2016, dejamos perfectamente delimitado el objeto de la cancelación de la inscripción, avalado por la documental aportada al expediente, con las siguientes precisiones: De todo lo anteriormente relatado se desprende, que las partes han procedido de forma consensuada a dar cumplimiento a los términos de la sentencia, y están así mismo de acuerdo en que, en el Registro de la Propiedad, se produzcan en las inscripciones los cambios que supone la eliminación del exceso de cabida de superficie de 2 has 46 a y 80 cas (diferencia entre las originarias 6 has 52 áreas 50 cas y las 8 has 99 áreas y 30 cas actuales logradas a través del artículo 205 LH) que figura en la finca de los herederos del demandado —lote 3-B de la registral 15717— y a partir de la inscripción de la Escritura Pública de venta del demandado a sus hijos en el año 1.984, a que antes hemos hecho expresa referencia, y en todas las sucesivas. Se trata solo de rectificar la mención de la cabida del lote 3-B, pasando a tener la misma superficie que tuvo en la partición originaria de la finca matriz. Así pues, esta cancelación o más bien, rectificación del asiento con relación a la mención de la cabida, no

solo viene propiciada por mandato legal, sino también por consentimiento del titular inscrito (art. 83 LH). No es necesario modificar la inscripción de la finca registral 15.718, ya que en ella consta su superficie correcta, la cual no fue alterada tras tenerse por acreditado el exceso de cabida propugnado por el demandado. Esta parte, siempre se ha puesto a disposición del Registro para aportar cuantos documentos o justificaciones nos fueran requeridos, ya que solo nos mueve el afán de lograr la rectificación del asiento del lote que aparece con un exceso de cabida que se declaró improcedente por la sentencia, y pensamos que se nos deben dar las necesarias facilidades para lograrlo, al tratarse de una finalidad legítima y que no perjudica a terceros, estando la parte titular de la inscripción dispuesta a otorgar su conformidad si preciso fuere».

IV

El registrador emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

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, 13 de junio de 2013, 19 de enero, 9 de julio 29 y 30 de octubre de 2015 y 6 de abril y 4 de mayo de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca matriz del término de Villarrubia de Santiago, registral 8.809, con una cabida registral aproximada de 789 hectáreas y 4 áreas, previa la práctica de la oportuna medición -que arrojó una superficie real de 851 hectáreas, 26 áreas y 95 centiáreas, fue dividida en escritura pública de 6 de marzo de 1980, en 6 lotes de igual valor, entre los herederos de don F. E. R., el lote número 3, integrado por las fincas números 3-A y 3-B, se inscribió como finca registral 15.717 con una cabida de 6 hectáreas, 52 áreas y 50 centiáreas, y el lote número 4 como finca 15.718 con una cabida de 58 hectáreas, 29 áreas y 5 centiáreas.

– En la finca 15.717 se inscribió con fecha 20 de julio de 1984, inscripción 3ª, un exceso de cabida conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria entonces vigente, constando una superficie de 8 hectáreas, 99 áreas y 30 centiáreas.

– Con fecha 14 de septiembre de 2005, don C. P. S., titular de la finca 15.718 presentó demanda de juicio ordinario contra don F. E. R., entonces titular de la finca 15.717, ejercitando acumuladamente, acciones de declaración de dominio, deslinde, amojonamiento y reivindicatoria, que dio lugar a los autos 320/2005 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña.

– En el seno de dicho procedimiento se dictó sentencia firme de fecha 29 de marzo de 2006 en la que se estima la demanda en todos sus puntos y por la que se ordena: «1.º Que se realice el deslinde de las fincas que se corresponden con las denominaciones Lote n.º 4 y lote n.º 3-b, respectivamente de la finca (...), del término municipal de Villarrubia de Santiago, practicada conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz, y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios, en la forma que se contempla en el informe pericial del Ingeniero Agrónomo D. J. C. G. P. 2.º que se realice el amojonamiento, mediante la colocación de hitos o postes en dicho lindero a una distancia entre ellos de diez metros y con una altura de 1,20 metros a todo lo largo de la línea divisoria de los predios, clavándolos y fijándolos en el terreno con hormigón. 3.º- Declarar que el pleno

dominio de la finca o terreno del lote deslindado número 4, y con la superficie determinada tras el deslinde y reparto proporcional del terreno de exceso sobre la cabida figurada en el título, pertenece al actor al haberla adquirido de Dña. C. P. C., por Escritura otorgada en Madrid el 19 de junio de 1.997 ante el Notario D. José Luis Sánchez Torres, protocolizada con el número 1.020. 4.º- Ordenar la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias. 5.–Condenar al demandado, a que reintegre a1 actor la superficie por él poseída indebidamente de la finca propiedad de aquél, que ha invadido y que viene explotando para la extracción y comercialización de áridos, computada a partir del lindero común hasta el arroyo de «(...)», que constituye la linde catastral oeste de la parcela 3 del polígono 84, dejándola libre y a su entera disposición».

– En ejecución de dicha sentencia por documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010 suscrito en Madrid por don C. P. S. y el cónyuge supérstite y herederos de Don F. E. R., los firmantes declaran que han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a las determinaciones de la sentencia y se acompaña un plano suscrito por el ingeniero agrónomo don J. C. G. P., documento que luego se aporta a los citados autos.

– Presentado en el Registro de la Propiedad de Ocaña mandamiento expedido el día 20 de febrero de 2012, dimanante del citado procedimiento ordinario número 320/2005, en unión de testimonio judicial de la citada sentencia, por el que se ordena la cancelación de la inscripciones contradictorias, junto con diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2013 y del documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010 antes reseñado, el registrador califica negativamente, observando los siguientes defectos: a) que dicho documento privado no es título hábil para causar un asiento en el Registro de la Propiedad, siendo el título adecuado para su inscripción la escritura pública otorgada por los litigantes y no su reflejo procesal; b) en dicho documento privado no se contiene la descripción literaria de las fincas tras el deslinde efectuado, sino que se acompaña un plano, descripción totalmente necesaria para la inscripción así como para la calificación del exceso de cabida que se menciona en los apartados 1.º y 3.º del fallo de la sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, por lo que se infringe el principio de especialidad o determinación según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas; c) el documento privado de 27 de noviembre de 2010 está suscrito por el actor, don C. P. S., y por el cónyuge supérstite y herederos del demandado, don F. E. R., sin que se acredite su fallecimiento ni la cualidad de herederos del mismo, por lo que deben aportarse los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia del título sucesorio, de conformidad con los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento. Tampoco se acredita la representación del menor por su madre en calidad de tutor que se alega en dicho documento, que integra necesariamente la voluntad negocial de una de las partes del contrato; d) no procede la inscripción ordenada por cuanto la finca registral número 15.718 de Villarrubia de Santiago que corresponde con el lote número 4, está inscrita a favor de los cónyuges don C. P. S. y doña M. N. S. G., por título de aportación a la sociedad de gananciales, que motivó la inscripción 4.ª de fecha 16 de diciembre de 2010, y no haber intervenido en el procedimiento doña M. N. S. G., de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, y e) el mandamiento expedido el día 20 de febrero de 2012 por don M. A. S. M., secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ocaña, dimanante del citado procedimiento ordinario 320/2005, ordena la cancelación de la inscripciones contradictorias, pero ni en la sentencia ni en el mandamiento constan las inscripciones contradictorias que deben ser objeto de cancelación sin que pueda tomarse en consideración la manifestación realizada en la diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2013.

Señala la recurrente en su escrito que «nadie ha solicitado que se inscriba un nuevo deslinde y amojonamiento, y ni tan siquiera que el realizado de común acuerdo por las partes en trámite de ejecución de sentencia, sea diferente del reflejado en el plano protocolizado originario que dio lugar a la distribución de los lotes en que se partió la finca matriz. Y precisamente porque esa no es nuestra intención, no se ha elevado a público el documento privado firmado por las partes contendientes, ni se han reflejado las nuevas

descripciones resultantes del deslinde. La aportación tanto del documento privado como del plano a él incorporado, solo tenía como finalidad, acreditar el cumplimiento de la sentencia, y fundamentalmente, el compromiso contraído por la parte demandada de facilitar el cumplimiento íntegro de la sentencia para que “pueda procederse a la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias”».

2. En primer lugar en cuanto a las alegaciones de la recurrente, están relacionadas con la correcta interpretación del principio de rogación en el Registro de la Propiedad. En virtud del mismo, se considera regla general que el registrador no puede actuar de oficio, sino que corresponde a las personas legitimadas al efecto (y que son las señaladas en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria) solicitar la práctica de los asientos correspondientes.

Ahora bien, es doctrina consolidada de esta Dirección General (*vid.* Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006, 20 de enero de 2012 y 1 de julio de 2015, entre otras), que la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Lo que sí tiene que quedar claro es la naturaleza, extensión y condiciones del derecho cuya inscripción –en sentido amplio de acceso al Registro– se solicite.

En el presente caso, se presenta por medio de un mandamiento judicial una sentencia que ha decretado la obligación de efectuar un deslinde, además de proclamar la titularidad de una finca con determinada superficie y linderos y finalmente, ordena cancelar las inscripciones contradictorias. Por lo tanto resulta indubitado que sólo procede la cancelación pretendida si con carácter simultáneo se inscriben las modificaciones derivadas del pronunciamiento judicial.

3. Entrando en el estudio de la calificación, el primer defecto señala que el documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010 suscrito por don C. P. S. y el cónyuge supérstite y herederos de don F. E. R., no es título hábil para causar un asiento en el Registro de la Propiedad, siendo el título adecuado para su inscripción la escritura pública otorgada por los litigantes y no su reflejo procesal.

En primer lugar, el documento firmado por las partes adjuntado a los autos, no es el título material que recoge el deslinde, puesto que en realidad no hace sino poner en conocimiento del Juzgado que se han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a los pronunciamientos de la sentencia dictada, ejecutando voluntariamente las operaciones ordenadas. Así, dice: «Que han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a las determinaciones de la sentencia con intervención de Ingeniero Agrónomo Don. J. C. G. P. quien les ha facilitado plano en el que se reflejan la delimitación entre los predios, una vez deslindados y los puntos donde se han colocado los mojones (...) Que una vez practicado el deslinde (...) don C. P. S. ha entrado en posesión material y jurídica del terreno reivindicado (...) Que ambas partes se comprometen a presentar este escrito (...) para que pueda procederse a la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias (...)».

La sentencia ordena que se realice el deslinde de las fincas de actor y demandado que se corresponden con las denominaciones de lote número 4 y lote número 3-b, respectivamente, de la finca del término municipal de Villarrubia de Santiago, practicada conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz, y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios, en la forma que se contempla en el informe pericial del ingeniero agrónomo, don. J. C. G. P. En consecuencia, el fallo contiene como sucedió en el supuesto resuelto por la Resolución de este Centro Directivo de 6 de abril de 2016, la delimitación concreta de la rectificación que deba llevarse a cabo en las fincas afectadas imponiendo una obligación de llevar a cabo el deslinde conforme a los títulos, plano e informe pericial aportados al procedimiento.

Además, el mandamiento presentado contiene la citada sentencia. Como ya dijo la resolución de este Centro Directivo de 6 de abril de 2016: «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».

En conclusión puesto que la sentencia contiene las directrices necesarias para llevar a cabo el deslinde y su contenido se recoge íntegramente en el mandamiento, procede la revocación del defecto.

4. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, es cierto que ni en la sentencia ni en dicho documento privado se contiene la descripción literaria de las fincas tras el deslinde efectuado, sino que simplemente se acompaña un plano.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

En el supuesto de este expediente las modificaciones derivadas del deslinde exigen que la descripción de las fincas afectadas se adecue a la superficie y linderos resultantes como medio indispensable para lograr la claridad y certeza precisas para su acceso a los libros del registro y para la práctica de las cancelaciones acordadas. Por lo tanto el defecto debe confirmarse.

No obstante lo anterior, no puede obviarse que la sentencia ordena que se realice el deslinde de las fincas que se corresponden con las denominaciones lote número 4 y lote número 3b de la finca de Villarrubia de Santiago conforme a títulos y plano originario de división de lotes de la finca matriz y con distribución proporcional de la superficie real que excede de la que se refleja en ellos, fijando la línea de colindancia de los predios en la forma que se contempla en el informe pericial del ingeniero agrónomo don C. G. P. El título originario de la división es la escritura pública de fecha 6 de marzo de 1980 que determinó la primera inscripción de las fincas implicadas en el procedimiento, debiendo complementarse su descripción con la línea de colindancia marcada en el informe pericial, por lo tanto podrá complementarse la descripción mediante la aportación de dicho informe, sin perjuicio de los requisitos para la inscripción de la rectificación de superficie en los términos a que se hará referencia.

Aunque no se hace referencia a ello en la nota de calificación debe tenerse en cuenta respecto a la inscripción del deslinde que aun cuando el procedimiento y la sentencia que

le puso fin son anteriores a la reforma hipotecaria de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la presentación en el Registro se ha producido vigente la misma, por cuanto a su inscripción le será de plena aplicación el cumplimiento derivado de la legislación hipotecaria ahora vigente.

El procedimiento judicial analizado en el presente recurso sólo afecta a dos concretas fincas colindantes entre sí y en el fallo de la sentencia se fijan 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, 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 como resulta de lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Y si además se desea inscribir la completa delimitación georreferenciada de cada finca por todos sus puntos cardinales, 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.

El deslinde de las fincas en el ordenamiento español podía realizarse antes de la reforma hipotecaria de la Ley 13/2015, de 24 de junio, y también ahora: a) a través del ejercicio de la acción de deslinde (artículos 384 del Código Civil y 2068 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); b) mediante un expediente de jurisdicción voluntaria, antes judicial (artículos 2061 a 2070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 12.1.º del Reglamento Hipotecario) y ahora notarial o de jurisdicción voluntaria, según las fincas estén inscritas (artículo 200 de la Ley Hipotecaria en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) o no hayan accedido al Registro (artículos 104 a 107 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, donde se encomienda a los secretarios judiciales, hoy letrados de la Administración de Justicia), y c) mediante deslindes administrativos debidamente aprobados (artículo 12.2.º del Reglamento Hipotecario), que incluye los del Patrimonio de las Administraciones Públicas, los montes públicos, las costas y los bienes de las Entidades Locales, todos ellos regulados por su legislación específica.

Ni antes ni después de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, y la de la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) se regula el deslinde voluntario realizado de común acuerdo por los colindantes en cuanto a sus lindes exclusivas. Pero esta posibilidad era perfectamente factible, tanto porque es una «facultad» que el artículo 384 del Código Civil concede al propietario de una finca, cuanto porque el principio de libertad civil (artículo 1255 del Código Civil) permite todo lo que no está prohibido y no perjudica a tercero y porque para la rectificación de los lindes de las fincas inscritas no existía regulación específica en la Ley Hipotecaria, a diferencia de lo que ahora ocurre con los artículos 200 y 201 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de

la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

En la nueva legislación hipotecaria, es más difícil esa actuación por la exigencia de aportación de datos catastrales y georreferenciación de las fincas (artículos 200 y 201 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), así como por la necesidad de acudir al citado expediente, antes carente de regulación, para la rectificación de la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, sin que quepa, a partir de la entrada en vigor en la Ley 13/2015, de 24 de junio, el documento público que no se ajuste a los nuevos artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Además, con la nueva normativa, en el caso en el que se produzca la inscripción de la representación gráfica conforme a la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la nueva redacción del artículo 10 de la Ley Hipotecaria en su apartado 5, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real».

5. El tercero de los defectos refiere que el documento privado de fecha 27 de noviembre de 2010 está suscrito por el actor, don C. P. S., y por el cónyuge supérstite y herederos del demandado, don F. E. R., sin que se acredite su fallecimiento ni la cualidad de herederos del mismo, por lo que deben aportarse los certificados de defunción, del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia del título sucesorio, de conformidad con los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento. Tampoco se acredita la representación del menor por su madre en calidad de tutor que se alega en dicho documento, que integra necesariamente la voluntad negocial de una de las partes del contrato.

Como ya se ha dicho anteriormente el documento firmado por las partes adjuntado a los autos no es el título inscribible puesto que en realidad no hace sino poner en conocimiento del Juzgado que se han llevado a cabo las operaciones de deslinde y amojonamiento conforme a los pronunciamientos de la sentencia dictada, ejecutando voluntariamente las operaciones ordenadas. Habiendo fallecido el demandado al tiempo de suscribirse el acuerdo debe quedar acreditada la condición de herederos de los firmantes, pero puesto que el documento se ha aportado a los autos corresponde al juez apreciar dicha circunstancia. En consecuencia el defecto debe revocarse.

6. El cuarto de los defectos señala que no procede la inscripción ordenada por cuanto la finca registral número 15.718 de Villarrubia de Santiago que corresponde con el lote número 4 está inscrita a favor de los cónyuges don C. P. S. y doña M. N. S. G., por título de aportación a la sociedad de gananciales, que motivó la inscripción 4.ª de fecha 16 de diciembre de 2010, y no haber intervenido en el procedimiento doña M. N. S. G.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 21 de octubre de 2013), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo citada anteriormente, el registrador «(..) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Que esta doctrina tiene alcance constitucional lo confirma la sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre, por afectar al derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de nuestra Constitución ya que: «En semejante contexto, el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, en su condición de perjudicado penal, no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida».

Por lo tanto no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular. En el supuesto de este expediente doña M. N. S. G., no intervino en el procedimiento; sin embargo no puede olvidarse que es precisamente la recurrente en este expediente por lo que parece evidente su consentimiento a la práctica de los asientos que deban realizarse.

Sin embargo nada se dice en la nota respecto a la intervención de los titulares de la finca 15.717 que aparece inscrita según su inscripción 8ª a favor de la sociedad «Escobar Benedid Inversiones, S.L.» persona distinta del demandado y que además consta hipotecada según sus inscripciones 5.ª y 7.ª, según resulta del historial registral incorporado al expediente.

7. El quinto de los defectos dice que el mandamiento dimanante del citado procedimiento ordinario número 320/2005, ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, pero ni en la sentencia ni en el mandamiento constan las inscripciones contradictorias que deben ser objeto de cancelación sin que pueda tomarse en consideración la manifestación realizada en la diligencia de adición de fecha 23 de abril de 2013.

En dicha diligencia consta que «la Sentencia de fecha 29 de marzo de 2006, en la que se acuerda expedir y remitir mandamiento de cancelación de inscripciones registrales contradictorias, figuran las siguientes fincas: 1.–Finca propiedad de D. C. P. S., finca registral número 15718-N (...) inscripción 3.ª 2.–Y finca de los Herederos de D. F. E. R. M., finca registral número 17.717-N [sic], folio 23, Libro 119 de Villarrubia de Santiago, inscripción 3.ª».

Como dice el registrador en su nota el hecho de que en la sentencia figuren dichas fincas e inscripciones no quiere decir que sean esas inscripciones las que deban ser objeto

de cancelación, sino que debe ordenarse expresamente cuáles son de conformidad con el principio de especialidad o determinación, por el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial y, además, de conformidad con el principio registral de rogación que no sólo condiciona la actuación del registrador en el sentido de que debe limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado.

La recurrente señala que en determinados escritos se delimitó el alcance de las cancelaciones solicitadas pero lo cierto es que no han tenido reflejo en el mandamiento judicial que se limita a reseñar las inscripciones de las fincas de las que derivan las diferencias que han provocado el proceso pero nada dice sobre el alcance de la cancelación o rectificación que deba practicarse ni de las inscripciones posteriores que necesariamente deberán rectificarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos primero, tercero y cuarto, en los términos resultantes de las anteriores consideraciones, y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto a los defectos segundo y quinto.

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, 28 de septiembre de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.