

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

ES INSCRIBIBLE LA SENTENCIA QUE CORROBORA Y ROBUSTECE DERECHOS YA INSCRITOS.

PERO NO EXPRESÁNDOSE EN LA MISMA NI EN EL ACTA QUE ACREDITA SU EJECUCIÓN, DATO ALGUNO RELATIVO A LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DE DETERMINADA FINCA, NO ES FACTIBLE, POR TALES DOCUMENTOS, HACER CONSTAR UN EXCESO DE CABIDA RESPECTO A LA QUE FIGURA EN EL REGISTRO.

Resolución del 6 de febrero de 1953 (B. O. de 20 de mayo).

Por escritura otorgada el 15 de enero de 1945 ante el Notario de Santander don Rafael Bermejo Sanz, don Tomás Coterón Puente compró al Banco Hispano Americano la finca siguiente, en término de Miengo: «En el Monte Abierto, ochenta carros dedicados a plantaciones de arbolado de cría de castaño y encina, o sean una hectárea, 42 áreas, 40 centiáreas; linda: al Norte, con la casa y huerta de Pereda, de esta pertenencia; Sur, Cárcabas y terreno común de este caudal; Este, con tapia del Monte Cerrado, y Oeste, otra suerte de finca del Conde de Mansilla». La entidad tramitante adquirió la finca, como rematante en procedimiento judicial sumario contra don Juan Flores Posada y la inscribió a su nombre al folio 139, libro 70 de Miengo, número 7.777. La compra-venta a favor del señor Coterón se otorgó, entre otros, con el siguiente pacto: «La venta se entiende

hecha como cuerpo cierto, sin que la mayor o menor cabida del inmueble represente aumento o disminución del precio», y produjo la inscripción séptima de la finca indicada a favor del comprador. Don Tomás Coterón demandó ante el Juzgado Comarcal y por apelación ante el de Primera Instancia de Torrelavega, a doña Elena González de Peredo, sobre reivindicación de una finca en Monte Abierto, que linda: Norte, casa y huerta de la Pereda; Sur, Cárcabas y terreno común; Este, don Tomás Coterón, y Oeste, Conde de Mansilla.

El 7 de diciembre de 1949 el Juez de Primera Instancia de Torrelavega dictó Sentencia, que quedó firme, por la que revocó la del Juzgado Comarcal, estimó la acción ejercitada y condenó a la demandada a entregar la finca al actor, «desestimando los demás extremos de la demanda». En los Considerandos de la Sentencia afirmó que la determinación e identificación de la finca reclamada no ofrecía duda y que, según el plano, «aparece perfectamente encuadrada y delimitada dentro de los linderos» de la inscrita a favor del señor Coterón por compra al Banco Hispano Americano. Respecto a la finca inscrita en posesión a favor de la demandada, «en Miengo, sitio de las Cárcabas, de 107 carros de cabida, que linda: al Norte y Este, Juan Flores Posada; Sur, José Cobo Sañudo, y Oeste, carretera vecinal», no coincide con la finca objeto del litigio, y por dicha razón no era aplicable el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. El 30 de diciembre de 1949 el Juzgado Comarcal de Torrelavega dió posesión de la finca al actor y levantó el acta correspondiente, y el 14 de febrero de 1950, don Tomás Coterón compareció ante el Notario de Santander don Rafael Bermejo Sanz y manifestó que como consecuencia de la Sentencia, y conforme al plano levantado por el perito señor Laguardia, la descripción de la finca comprada por el otorgante al Banco Hispano Americano era: «En el Monte Abierto, del término de Miengo, 219 carros de terreno dedicado a plantaciones de árboles de cría de castaño y encina, equivalentes a tres hectáreas 92 áreas y 16 centiáreas, linda: al Norte, con la casa y huerta de Pereda; Sur, Cárcabas y terreno común; Este, tapia del Monte Cerrado, y Oeste, con finca del Conde de Mansilla»; añadiendo que «a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca de referencia, con la descripción que actualmente tiene, en virtud de la Sentencia que queda testimoniada; formaliza el señor compareciente la presente escritura»;

Presentado testimonio de la Sentencia y del acta de posesión judicial en el Registro de la Propiedad, se calificó con la siguiente

nota: «Presentado este documento bajo asiento número 891 al folio 109 del Diario octavo a las doce horas del día 11 del actual, se devuelve al interesado sin que proceda realizar operación alguna en el Registro, ya que el fallo se limita a hacer efectivos los derechos derivados de la inscripción existente sobre la finca del demandante, don Tomás Coterón Puente; y en cuanto a la finca inscrita a favor de la demandada, los Considerandos cuarto, quinto y sexto, al negarle identidad con la del demandante, desvirtúan este título respecto a sus efectos cancelatorios sobre cuya cuestión, y por el mismo motivo no se pronuncia la Sentencia en los términos precisos requeridos por la Ley Hipotecaria en sus artículos 38 y 82»; y que nuevamente presentada con otros documentos, causó la siguiente calificación: «Denegada la inscripción del exceso de cabida, solicitada por la presente instancia, derivado de la Sentencia de 7 de diciembre último que se acompaña, obtenida por don Tomás Coterón Puente en el pleito reivindicatorio seguido en el Juzgado Comarcal de esta ciudad contra doña Elena González de Peredo, título ya presentado y calificado a otros efectos con anterioridad, complementado ahora: con un plano; con testimonio por exhibición del título de adquisición por el señor Coterón de la finca originaria —a cuerpo cierto—; y con acta otorgada por el propio señor Coterón, manifestando la cabida de la finca ante el Notario de Santander, don Rafael Bermúdez Sanz, el 14 de febrero último, por las razones siguientes: 1.º Porque ni en el documento fundamental presentado —la Sentencia— ni en el acta de posesión judicial subsiguiente se hace constar la cabida de la finca reivindicada, sin que los otros documentos complementarios, el acta otorgada por el interesado a quien ha de beneficiar la inscripción, ni el plano, ni el testimonio por exhibición de la escritura de compra de la finca reivindicada, puedan servir para provocar el asiento ahora solicitado, a tenor de los artículos 2 y 205 de la Ley Hipotecaria y 12 y 298 de su Reglamento. 2.º Porque del contexto de la instancia, del acta notarial y del plano se deduce que precisamente el exceso de cabida que se pretende inscribir constituye en el Registro la finca que doña Elena González de Peredo —demandada en el pleito— tiene inscrita en posesión al folio 165 del tomo 280 general del Archivo moderno, libro 66 del Ayuntamiento de Miengo, finca número 8.418, inscripción tercera, y que se halla hipotecada en favor del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Santander, según su inscripción cuarta; y aunque este extremo es eludido en la Senten-

cia al negar identidad «clara» a tal finca con parte de la reivindicada, su subsistencia en el Registro, el plano aportado y las manifestaciones de los interesados, abonan el supuesto de la contradicción que no puede resolverse mientras tal asiento de la finca 8.418 siga en pie, en consonancia con los principios hipotecarios recogidos en los artículos 20 y 38, párrafos segundos, de la Ley Hipotecaria. Por las razones expuestas, no procede tomar anotación preventiva.»

Interpuesto recurso, la Dirección, confirmando el auto apelado, declara no inscribible el exceso de cabida, mediante la doctrina siguiente :

Que los problemas planteados en este expediente son : si es iuscribible el testimonio de una Sentencia que confirma el título anteriormente inscrito a favor del actor, y si los documentos presentados son suficientes para hacer constar en el Registro el exceso de cabida de la finca.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario y constante jurisprudencia de este Centro Directivo, los Registradores se hallan facultados para calificar los documentos expedidos por la Autoridad judicial, dentro de los límites señalados por dicho precepto, pero no pueden revisar los fundamentos de las resoluciones judiciales porque de hacerlo invadirían funciones privativas de otros funcionarios.

Que la Sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Torrelavega, que estimó la acción reivindicatoria ejercitada y condenó a la demandada a entregar la posesión de la finca, se funda en que se cumplieron los requisitos exigidos por la jurisprudencia para que prevalezca dicha acción : dominio del actor, determinación e identificación del predio y la posesión o detentación por la demanda, quien alegó poseerla en virtud de un título de dominio que según el Juzgado no se refería a la misma finca, por lo que no procedía aplicar el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, con lo cual quedó resuelto el problema de hecho que no puede volver a plantearse por el Registrador.

Que presentado en el Registro testimonio de la Sentencia y acta de posesión judicial, acompañado entre otros documentos de una instancia y de la escritura autorizada en 14 de febrero de 1950 por el Notario de Santander don Rafael Berméjo Sanz, en la que la finca comprada como cuerpo cierto con extensión de 80 carros, por el se-

ñor Coterón Puente al Banco Hispano Americano, se describe con una cabida de 219 carros, equivalentes a tres hectáreas 92 áreas 16 centiáreas, para ser inscrita en el Registro, aunque nada se opone a que la ejecutoria puede inscribirse para corroborar y robustecer el derecho inscrito cuando así se solicite por los interesados, es lo cierto que los documentos presentados no reúnen los requisitos establecidos por el artículo 298 del vigente Reglamento Hipotecario para hacer constar el exceso de cabida, que parece ser la finalidad principal pretendida, y la Sentencia y el acta que acredita su ejecución, no contienen tampoco ningún dato relativo a la extensión de la finca:

• • *

Una vez más nuestro ilustre Centro simplifica certeramente la cuestión reduciéndola a sus precisos límites, según aparece en el Considerando primero, al que nos remitimos.

Y en relación con éste hay que reconocer que no ha podido quedar el recurrente defraudado, puesto si como insiste en sus escritos de impugnación y alzada del Auto presidencial, su petición se dirigía a que el testimonio de la Sentencia se inscribiese, sin solicitar —en la instancia que acompañó— inscripción de exceso de cabida.: sus deseos se han visto satisfechos plenamente.

Sin embargo, con harta razón apunta el último Considerando que «el hacer constar ése exceso de cabida —o sea, de una hectárea, 42 áreas, 40 centiáreas, que figura en el Registro, a 3 hectáreas, 92 áreas, 16 centiáreas, según aparece en el documento que se acompaña a la Sentencia o su testimonio y acta de posesión judicial— parece ser la finalidad principal pretendida», y así concretado el debate se opone a la constatación de esa mayor cabida por no reunir los documentos presentados los requisitos establecidos en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Tratando sin duda de eludir el rigor literal de este artículo reglamentario, pretendió el recurrente que se llevase al Registro esa mayor cabida, expresando que siendo la Sentencia y acta de posesión inscribibles, eran ellas y no la inscripción de exceso de cabida, lo que se quería registrar. Y hay que reconocer que no iba del todo descaminado, pues si en los Considerandos de la Sentencia se afirmó «que la determinación e identificación de la finca reclamada no ofrecía duda y que, según el plano, aparece perfectamente encua-

drada y delimitada dentro de los linderos de la inscripción a favor del recurrente», ¿no suponía esto por parte del Juzgado un otorgamiento de «fehaciencia» al plano, por así decirlo, en el que es de creer que se expresaría primordialmente la cabida de la finca?

Pero el Registrador niega a dicho plano todo valor, la Dirección no lo toma en consideración siquiera, y de los Resultados —literalmente al principio copiados— todo aparece confuso, desdibujado.

Llegados a este punto, si nos dejásemos arrastrar por el acaso escepticismo de nuestro cada día más admirado ROCA SASTRE, cuando escribe que en esta materia se ha dado excesiva importancia al supuesto perjuicio de los colindantes, derivado de la registración de los excesos de cabida, olvidando que ni la extensión superficial de una finca es un dato descriptivo cubierto por la fe pública registral, ni los intereses del dueño de una finca pueden quedar lesionados porque el propietario de una finca vecina describa ésta atribuyéndole mayor cabida de la que realmente tenga (pág. 109, t. II, Derecho Hipotecario), terminaríamos expresando ser puro bizantinismo todo lo debatido y resuelto. Pero con la aparición de la notable y ponderada Sentencia de 21 de marzo de 1953; tan magníficamente comentada en estas páginas por AZPIAZU (número de junio de igual año: «La legitimación registral en la jurisprudencia del Tribunal Supremo»), la importancia de lo debatido y resuelto por nuestra Dirección cobra un relevante valor.

Claro que lo deseable sería que —cual sucede en Santo Domingo— la legitimación se extienda por la ley a las circunstancias de hecho, o sea la existencia física de la finca, tras —como en aquél país— el preliminar forzoso de mensura catastral del terreno, en cuyo trabajo interviene el Tribunal de Tierras y otros funcionarios (ver esta Revista, «La Ley del Registro de Tierras en Santo Domingo», por Cesáreo A. Contreras, números de marzo y abril de 1953).

CÁNOVAS COUTIÑO
Registrador de la Propiedad