

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

DESLINDE Y AMOJONAMIENTO DE FINCAS. — LAS OPERACIONES DE ESTA CLASE LLEVADAS A CABO CON ARREGLO A LO PRECEPTUADO EN EL TÍTULO XV DEL LIBRO III DE LA LEY PROCESAL, NO DAN NI QUITAN DERECHOS, NI SIRVEN PARA DESPOJAR DE TODO O PARTE DE TERRENOS LÍMITROFES MIENTRAS NO RECAIGA SENTENCIA EN EL JUICIO DECLARATIVO QUE PROCEDA CONFORME A LA CUANTÍA LITIGIOSA.

Resolución de 15 de diciembre de 1947 ("B. O." de 6 de octubre de 1948.)

"Doña Josefa Durán Decap y doña Leonor Dolz Sanjuán promovieron el año 1935, en el Juzgado de Primera Instancia núm. 5, de Valencia, actuaciones para la práctica del deslinde y, en su caso, amojonamiento de dos fincas de su propiedad, sitas en Godella, partida de la Ermita del Salvador. Constituídos el 23 de febrero de dicho año en la citada partida el Juez de Primera Instancia don Francisco de P. Carrión y Carretero, asistido del Secretario y del alguacil del servicio, comparecieron en el mismo lugar el Abogado, el Procurador y el Perito designados por la parte actora, y se procedió a efectuar el deslinde y colocar unos mojones provisionales. Cuando se acababa de llevar a cabo el deslinde se presentaron el Padre Laureano Ferrer, en representación del Superior de la Comunidad de Terciarios Capuchinos, y don José Bagues Ferrando, que habían sido citados para intervenir en las diligencias, como propietarios de predios colindantes. El señor Bagues manifestó su conformidad con el deslinde practicado; y en cuanto al otro colindante, en el acta judicial se consigna lo siguiente: "Por el

Padre Laureano Ferrer se manifiesta, previa la venia del señor Juez, que concurre a este acto, no para formular una oposición, pero sí quiere que se haga constar, cumpliendo mandatos de sus superiores, que la finca de la propiedad de la Comunidad que dirige está delimitada, por unos lindes consistentes en unas zanjas y en unos mojones que han quedado incluidos dentro de las fincas deslindadas al practicar esta diligencia". El 16 de marzo de igual año se constituyó de nuevo el Juzgado, con asistencia de los señores Bargues y Padre Laureano Ferrer, y se sustituyeron los mojones provisionales por otros definitivos; y por providencia de 8 de abril siguiente, se acordó la protocolización de las actas de deslinde y amojonamiento en la Notaría de don Enrique Taulet, quien llevó a efecto lo acordado mediante acta extendida el 11 del mismo mes de abril.

Según afirma el recurrente, sin acreditarlo en forma auténtica, copia de esta acta fué inscrita en el Registro de la Propiedad de Moncada, sin que pueda presentarla, porque se perdió, y en el Registro no pueden expedir certificación de las inscripciones por haber sido destruido durante la pasada guerra; y en su consecuencia, se obtuvo otra copia del acta de protocolización, expedida por el mismo Notario señor Taulet, para reinscribirla en el Registro, con el fin de facilitar la inscripción de la segregación de una parcela correspondiente a una de las fincas deslindadas, enajenada por escritura, autorizada por el repetido Notario el 17 de julio de 1940.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Moncada copia del acta de protocolización de las actuaciones de deslinde y amojonamiento, se puso a continuación de la misma la siguiente nota: "Inscrito el deslinde y el amojonamiento de las dos fincas en cuanto a los linderos que tienen comunes con don José Bargues Ferrando, donde dicen los cajetines puestos al margen de la descripción de ambas fincas deslindadas. No se admite la inscripción del deslinde y amojonamiento con los terrenos de la Comunidad de Terciarios Franciscanos por defecto de no haber habido la avenencia que exige el artículo 2.070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, indispensable en un acto de jurisdicción voluntaria, pues si bien el Superior dice que no formula oposición, lo cierto es que se opone de hecho, pues hace constar su disconformidad con los linderos y mojones trazados entre la finca de la Comunidad y las deslindadas. Este defecto es insubsanable; no permite tomar anotación preventiva."

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto apelado y la nota del Registrador, aunque estimando subsanable el defecto por éste calificado de insubsanable, mediante la correcta doctrina siguiente:

Que con arreglo a los preceptos legales, sustantivos y adjetivos, la *actio finium regundorum* y consiguiente fijación de la línea divisoria de los predios contiguos, aparte de su ejercicio en el correspondiente juicios declarativo, puede tener plena eficacia práctica por voluntad de los interesados manifestada extrajudicialmente o también si los concurrentes a las diligencias sustanciadas por los trámites de jurisdicción voluntaria llegaren al acuerdo que requiere el párrafo segundo del artículo 2.070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Que cuando se utilizare el procedimiento de la jurisdicción denominada voluntaria por tradición combatida por varios tratadistas, la doctrina española, coincidente con la extranjera, sostiene que las operaciones de deslinde son por su naturaleza más propias de la actuación notarial que de la judicial, equipara la concurrencia de los dueños de las fincas contiguas a la de los otorgantes en los contratos, estima que las causas que pueden invalidar éstos son aplicables a ambos casos, y llega a la conclusión de que sólo con la conformidad explícita o implícita de los interesados es procedente el deslinde.

Que el Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que las operaciones de deslinde y amojonamiento llevadas a cabo con arreglo a lo preceptuado en el Título XV del Libro III de la citada Ley Procesal, no dan ni quitan derechos, ni sirven para despojar de todo o parte de terrenos limítrofes mientras no recaiga sentencia en el juicio declarativo que proceda conforme a la cuantía litigiosa.

Que, en concordancia con lo anterior, un conocido procesalista español, opina que la fuerza y valor de tales operaciones realizadas en la vía de la jurisdicción voluntaria, *inter volentes*, dependen del consentimiento de los interesados; que si interviene la autoridad judicial no es como requisito esencial, sino para dar más solemnidad al acto o para salvar los inconvenientes que pudieran surgir de la dificultad de reunirse todos los dueños de predios contiguos, a la simple instancia del más interesado, o de la resistencia pasiva de alguno de ellos; y que, por tales motivos, si se reúnen todos espontáneamente, efectúan de común acuerdo el deslinde y lo consignan en escritura pública, tendrá lo convenido la misma eficacia que si se hubiera hecho ante la autoridad judicial.

Que en la diligencia del deslinde a que se refiere el recurso, el Padre Laureano Ferrer, en representación de la Comunidad religiosa propietaria de uno de los inmuebles que se pretendían deslindar, manifestó: "que concurre a este acto no para formular oposición; pero sí quiere que se haga constar, cumpliendo mandatos de sus Superiores, que la finca propiedad de la Comunidad que dirige, está delimitada por unos lindes consistentes en unas zanjas y en unos mojones que han quedado incluidos dentro de las fincas deslindadas", y estas frases lógicas y sistemáticamente interpretadas ponen de relieve que al practicar el deslinde se invadió la finca de la referida Comunidad, se privó de hecho a ésta de parte de su prejo y, sobre todo, que no hubo la avenencia prevenida en el mencionado artículo 2.070.

En cuanto a la clase del defecto impugnado, que en casos como el debatido es indudable que los defectos pueden ser subsanados por voluntad de los interesados, bien en escritura pública, bien en el amplio cauce del artículo 1.818 de la Ley rrituaria, conforme al cual el Juez, excepto en los supuestos del último párrafo del mismo artículo, "podrá variar o modificar las providencias que dictare sin sujeción a los términos y formas establecidos para las de la jurisdicción contenciosa".

EXPEDIENTE DE DOMINIO. SU NATURALEZA JURÍDICA Y VIRTUD CANCELATORIA.

Resolución de 25 de mayo de 1948 ("B. O." de 16 de octubre).

Presentado en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro un testimonio de expediente de dominio instado por la R. E. N. F. E., terminado por auto firme, en el cual se declaró su derecho de propiedad sobre un solar sito en la Avenida del Generalísimo, de dicha ciudad, que consta inscrito en el mencionado Registro a favor de la Compañía de Tudela-Bilbao, fué denegada su inscripción por aparecer la extendida a nombre de la expresada Compañía Tudela-Bilbao, "como excedente que resulta después de cubiertas las necesidades de la construcción y por lo tanto pasar al dominio particular de la Compañía, estando por ello exenta del rescate por el Estado a virtud de lo dispuesto en el apartado c) de la base segunda de la Ley de 24 de enero de 1941, cuyo precepto se alega como título de adquisición en el expediente de referencia.

Entablado recurso, la Dirección ratifica el auto presidencial, que revocó la nota del Registrador, mediante la doctrina siguiente:

Que en el referido expediente de dominio se advierten, entre otras, las siguientes particularidades: a) fué iniciado para reanudar el tracto sucesivo del solar, interrumpido desde el 14 de mayo de 1867, fecha de la primera y única inscripción, con la finalidad de proporcionar a la R. E. N. F. E. un título que le permitiese inscribir a su favor el terreno sobre el cual, de acuerdo con los Institutos Nacionales de la Vivienda y de Previsión, tiene proyectada la construcción de casas para empleados y obreros ferroviarios; b) la representación de la extinguida Compañía de Tudela-Bilbao, la del Ferrocarril del Norte, así como todas las personas que podrían ser perjudicadas por la declaración de dominio, fueron citadas, en forma legal, personalmente o por edictos fijados en los respectivos tableros de anuncios y publicados en la Prensa oficial y particular, sin que hayan comparecido a formular oposición, excepto el Presidente del Club Deportivo Mirandés; c) resultan cumplidos los requisitos y trámites ordenados en los artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria, reformada por Ley de 30 de diciembre de 1944, porque la antigüedad de la única inscripción contradictoria es de más de ochenta años, muy superior, por lo tanto, a la de treinta señalada por esta Ley, y d) propuestas y practicadas las pruebas de reconocimiento e inspección ocular, testifical y de documentos entre los cuales figura el contrato de arrendamiento formalizado en 1942 entre la R. E. N. F. E. y el Club Deportivo Mirandés, el Juez consignó expresamente en el auto "que, a juicio del proveyente, el solar es de la propiedad y dominio de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles".

Que las facultades calificadoras del Registrador respecto de los documentos judiciales no le autorizan para examinar el fondo de los asuntos ni los fundamentos de las resoluciones, porque con ello invadiría las atribuciones judiciales y realizaría una revisión de los expedientes, cuya decisión es de la privativa incumbencia y responsabilidad del Juez, quien calificará las pruebas por la crítica racional, según expresamente preceptúa el artículo 201 de la repetida Ley, y al resolver declarará, justificados o no, los extremos comprendidos en el escrito inicial, por auto que será, en su caso, título bastante para la inscripción solicitada.

Por último, que la protección dispensada por nuestra legislación

inmobiliaria a quienes pudieron inscribir sus títulos y dejaron de hacerlo durante mucho tiempo no ha de servir para que tal desidia impida a quienes demostraron en el procedimiento adecuado, y a juicio de la autoridad competente, ser dueños de la finca, proveerse de la necesaria titulación, a fin de reanudar el tracto sucesivo, y concordar los libros de Registro con la realidad jurídica, sin que el auto dictado obsté para que se pueda incoar juicio contradictorio por cualquier persona que estime lesionado su derecho, conforme a lo preceptuado en el artículo 284 del Reglamento Hipotecario.

* * *

En el primer Considerando, que hemos omitido, dice el Centro Directivo "que la significación y valor del título en nuestro sistema hipotecario han motivado que la Ley Hipotecaria de 1869 regulase las informaciones de dominio de tan *discutida naturaleza jurídica*." En efecto, para Aragonés y Gayoso Arias es un verdadero juicio; Morell entiende, por el contrario, que se trata de un acto de jurisdicción voluntaria, por lo que acaso, Lezón y Beránd, conciliadores, estiman que viene a ser un expediente especial.

¿Es también este el criterio de la Dirección? No nos atrevemos a afirmarlo y hubiéramos visto con agrado que se hubiera pronunciado sobre el particular con la diafanidad que, como por ejemplo, respecto al Deslinde y Amojonamiento de Fincas lo hizo en la brillante Resolución de 15 de diciembre de 1947.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.