

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

20229 *RESOLUCION de 20 de junio de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José-Javier Ballesteros Jiménez, en nombre de doña Carmen Gallardo Alemán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Talavera de la Reina a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio en cuanto a la inmatriculación de la participación no inscrita de una finca, en virtud de apelación por la señora Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José-Javier Ballesteros Jiménez, en nombre de doña Carmen Gallardo Alemán, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Talavera de la Reina a inscribir un testimonio de auto dictado en expediente de dominio en cuanto a la inmatriculación de la participación no inscrita de una finca, en virtud de apelación de la señora Registradora.

HECHOS

I

El día 25 de mayo de 1988, en expediente de dominio incoado en el Juzgado de primera instancia número 1, de los de Talavera de la Reina para reanudación de tracto sucesivo interrumpido de participación inscrita de cinco sextas partes no determinadas y proindivisas e inmatriculación de participación no inscrita de la sexta parte proindiviso restante de una finca rústica-registral número 1.302, en el término municipal de Cazalegas, al sitio de las Viñuelas, también conocido por Hilandera, se dicta auto en el que se declara justificado plenamente el dominio de doña Carmen Gallardo Alemán, y que se expide testimonio para la solicitante para su inscripción en el Registro de la Propiedad, cancelándose las inscripciones contradictorias de más de treinta años.

II

Presentado testimonio del anterior auto en el Registro de la Propiedad número 2, de Los de Talavera de la Reina, fue calificado con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento de conformidad con el presentante, en cuanto a la reanudación del tracto de 5/6 partes y denegada la inscripción en cuanto a la sexta parte objeto de inmatriculación por no haberse citado a los titulares de los predios colindantes como exige la regla 3.ª apartado 3 del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento.—Talavera de la Reina a 30 de agosto de 1988.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales, don José Javier Ballesteros Jiménez, en representación de doña Carmen Gallardo Alemán, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que no está de acuerdo con la calificación expresada, por las siguientes circunstancias: 1.º Que se supone que la calificación se aplica al caso a) exclusivamente, determinado en el último párrafo de la regla 3, del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, que se remite, a su vez, al caso a) de la regla segunda, del mismo artículo. Que se da la circunstancia que la finca ya tiene su número registral. 2.º Que la finca ya había entrado en el Registro, de la que solamente estaba inscrito el derecho de 5/6 partes, estando pendiente de un título de la 1/6 parte restante, para confluir en la realidad de la unidad. El título legal es el expediente de dominio, y lo que ocurre es que ahora, en el mismo procedimiento se refunden la reanudación del tracto de la participación inscrita e inmatriculación de la no inscrita, para lograr la inscripción de la totalidad, ordenando la cancelación de la contradictoria segunda de dicha finca. Por otra parte, al reducirse la superficie inscrita, actualizándose a menor cabida, carece legalmente de eficacia cualquier citación a colindantes; y en cambio si puede afectar al resto del con-

dominio; y 3.º Que la legislación hipotecaria no expresa la aplicación al caso que nos ocupa, la obligatoriedad de citación a los colindantes, y sólo está obligada la citación en el caso específico de excesos de cabida y en el caso de inmatriculación de finca entera o completa. Que la doctrina, en casos como el que se estudia, considera que no es necesario citar a los dueños de los predios colindantes. Que denegar la inscripción por inmatriculación del derecho de una sexta parte indivisa de una finca inscrita, por no haberse citado a los titulares de los predios colindantes, no es el caso en la circunstancia que exige la regla tercera, apartado 3, del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento. Que como fundamentos de derecho hay que citar los artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 272 y siguientes del Reglamento.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota informó: 1.º Que no se ha cumplido lo dispuesto en el apartado 3.º, regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y en el apartado 6.º del artículo 274 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que en el presente supuesto debe exigirse se cite a los propietarios de los predios colindantes, aunque se trate de inmatriculación de una cuota indivisa; porque las inscripciones de cuotas indivisas y las del dominio directo o útil, en el supuesto del artículo 377 del Reglamento Hipotecario, son inmatriculadoras, a pesar de ser segundas o posteriores, y es preciso para practicarlas utilizar los medios y los requisitos propiamente inmatriculadores; 3.º Que la calificación se ha realizado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 100 en relación con el artículo 286, ambos del Reglamento Hipotecario; y 4.º que el cumplimiento de los requisitos legales deben exigirse con rigor, por cuanto estas inscripciones de inmatriculación ni siquiera tienen la suspensión temporal de efectos contra terceros que tienen otras, también de inmatriculación, como son las de los artículos 205 y 206 de la Ley Hipotecaria.

V

El Ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 1, de los de Talavera de la Reina, informó: 1.º Que la inscripción de una cuota o parte indivisa de una finca es una verdadera inmatriculación y, por tanto, debería observarse el requisito de citación a los colindantes, tal como exige la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, pero ha de tenerse en cuenta la particularidad que representa, en cuanto que no impone una modificación de la situación registral ya inscrita y que, por tanto, tiene perfecta y válidamente determinados sus linderos. 2.º Que el expediente de dominio es un procedimiento que se dirige únicamente a declarar, probado o demostrado, que una persona adquirió el dominio de una finca; y 3.º Que por las anteriores consideraciones al concluir el expediente de dominio, se ha justificado la existencia de un acto o hecho idóneo para adquirir el dominio y, puesto que la inscripción de una cuota o parte indivisa de una finca precisamente inscrita no impone la alteración de los linderos de ésta, no se considera necesaria la citación de los titulares de los predios colindantes para la práctica de dicha inscripción.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid revocó la nota de la Registradora fundándose en que la exigencia de citación a los dueños de las fincas colindantes en los expedientes de dominio para inmatriculación de fincas, establecida en el último inciso de la Regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria y en el artículo 274 del Reglamento, no tiene lugar en el supuesto objeto de este recurso, ya que la finca ha accedido al Registro con sus límites precisos, sin que la inscripción solicitada de la titularidad de una cuota indivisa de dominio suponga alteración alguna de los referidos límites.

VII

La señora Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: 1.º Que en el presente caso no puede dejarse de cumplirse lo exigido en el apartado 3.º, regla 3.ª del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y en el apartado 6.º del artículo 274 del Reglamento; y 2.º Que en el presente caso además se dan las circuns-

tancias que se recitificó la extensión de la finca; se modifican todos los linderos e incluso, se introduce un nuevo colindante por el lindero sur.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198, 199, 201 de la Ley Hipotecaria; 100, 278 y 281 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 30 de octubre de 1984.

Primero.—En el presente recurso se debate en torno a la tramitación del expediente de dominio regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria; en concreto, se plantea la cuestión de si es necesaria la citación de los propietarios colindantes para que por el auto que le pone fin, pueda obtenerse la inmatriculación de una sexta parte de la finca en cuestión que ya estaba inscrita en cuanto a las otras cinco sextas partes en favor de determinado titular. Pues el Registrador, al amparo de lo dispuesto en el párrafo tercero de la regla tercera del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en conexión con la letra a) de su Regla segunda, y de lo prevenido en el artículo 274-6.º del Reglamento Hipotecario deniega la inscripción de esa sexta parte por considerarla imperativa tal citación.

Segundo.—Los efectos del expediente de dominio como título inmatriculador, y especialmente en los casos en que el resultado va a ser que quien invoca ser causahabiente de la cuota inmatriculada podrá hacer constar registralmente que también ha adquirido —sin presentar título— el resto del dominio, exigen una especial prudencia. A este respecto la Ley impone trámites de obligado cumplimiento, exige la intervención del Ministerio Fiscal y confiere al Juez la posibilidad de acordar de oficio la práctica de las pruebas que estime oportuno para mejor proveer (cfr. artículo 281 del Reglamento Hipotecario). Pero, como regla, el Registrador al calificar la resolución judicial habrá de atenerse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Tercero.—Puesto que la finca, en sus características básicas ya ha accedido al Registro con anterioridad y se trata ahora simplemente de completar registralmente la titularidad dominical sobre aquélla, ha de rechazarse el criterio del Registrador. El párrafo 3.º de dicha regla 3.ª exige la citación de los colindantes únicamente en los casos a) y b) de la regla 2.ª que, son, respectivamente, el de no inscripción de la finca a favor de persona alguna (vid. artículo 198 de la Ley Hipotecaria), y el de la pretensión de hacer constar que la finca tiene una cabida mayor que la tabularmente reflejada. Es lógico, por ello, concluir que aquella citación se configura únicamente como instrumento depurador de los datos físicos que intentan acceder al Registro a la vez que protector de quienes pueden resultar afectados por ello y, por tanto, no aplicable en el supuesto debatido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso de apelación interpuesto, confirmando el auto recurrido.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 20 de junio de 1990.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

20230 *RESOLUCION de 25 de junio de 1990, de la Dirección General de los Registros y del Notario, en el recurso gubernativo interpuesto por don Rufo Princep Vicente, en nombre de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Barcelona a inscribir una escritura de aumento de capital social y obras, para elevar a públicos determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Rufo Princep Vicente, en nombre de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Barcelona a inscribir una escritura de aumento de capital social y obras, para elevar a públicos determinados acuerdos sociales.

HECHOS

I

El día 31 de agosto de 1988, fue autorizada por el Notario de Barcelona, don Modesto Recasens Gassió, escritura de elevación a público de acuerdos sociales adoptados en la Junta General Extraordinaria de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», celebrada el día 28 de julio de 1989, que consisten en entablar la acción de responsabilidad contra don Francisco Javier Princep Vicente y su destitución como administrador.

El día 26 de septiembre de 1988, fue autorizada por el Notario de Barcelona, don Alberto Domingo Puchol escritura de elevación a público de acuerdos sociales adoptados en la Junta General Extraordinaria de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», celebrada el día 28 de julio de 1989, consistentes en ampliar el capital social de la Compañía en la cantidad de 2.000.000 de pesetas, mediante la emisión de cuatrocientas acciones.

Estas escrituras fueron presentadas en el Registro Mercantil de Barcelona por don Carlos Baixeras Divar el día 1 de junio de 1989. Y el día 14 de junio de dicho año se presentó en el mismo Registro por don Juan Bacells Pintó, acta autorizada por el Notario de Barcelona, don Jaime Manuel de Castro Fernández, el día 2 de febrero de 1989, en la que a solicitud de don Francisco Javier Princep Vicente, se protocoliza un folio en el que, según manifiesta este último, figura el contenido literal del acta de la Junta General Extraordinaria de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», celebrada el día 28 de julio de 1988, en la que se acordó no adoptar acuerdo alguno relativo a la ampliación de capital, cese y nombramiento de administradores, ni ninguno otro relacionado con los mismos.

II

Las escrituras anteriormente mencionadas, fueron calificadas con las siguientes notas: a) En la escritura autorizada por el Notario don Modesto Recasens Gassió: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de existir en el Diario número 491 asiento de presentación número 1.319, un Acta autorizada por el Notario don Jaime Manuel de Castro Fernández, el 2 de febrero de 1989, número de Protocolo 271, de contenido contradictorio con el del documento objeto de esta nota, sin que el título presentado en el Diario número 491 asiento número 3.504 acredite la válida celebración de la Junta a que se refiere la precedente escritura. Calificado teniendo en cuenta, además de los documentos ya citados, la escritura autorizada por el Notario don Alberto Domingo Puchol, el 26 de septiembre de 1988, número 1.313 de su Protocolo.—Barcelona, 6 de julio de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.» b) En la escritura autorizada por el Notario don Alberto Domingo Puchol: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de existir en el Diario número 491 asiento de presentación número 1.319, un Acta autorizada por el Notario don Jaime Manuel de Castro Fernández, el 2 de febrero de 1989, número 271 de protocolo, de contenido contradictorio con el del documento objeto de esta nota, sin que el título presentado en el Diario número 491, asiento número 3.504 acredite la válida celebración de la Junta a que se refiere la precedente escritura. Calificado teniendo en cuenta, además de los documentos ya citados, la escritura autorizada por el Notario don Modesto Recasens Gassió, el 31 de agosto de 1988, número de protocolo 3.011, presentada en el Diario número 490 asiento 1.965.—Barcelona, 6 de julio de 1989.—El Registrador.—Firma ilegible.»

Don Rufo Princep Vicente, en representación de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», interpuso recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que en el Registro Mercantil consta la presentación de un acta de 28 de julio de 1988 en la que, en absoluta contradicción con los legítimos títulos calificados, se pretende no haber llegado a acuerdo alguno en la Junta celebrada, y el Notario de Barcelona don Jaime de Castro Fernández, dio fe en 25 de enero de 1989, de que se le había exhibido el Libro de Actas de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima» para librar testimonio por fotocopia de las hojas número 134 y 135 correspondientes a la falsa Junta de 28 de julio de 1988; pues bien tal acta no está formada por los supuestos asistentes a la misma, con lo que carece de valor alguno, ya que ha sido redactada unilateralmente por su único firmante, el dimitido administrador de la Compañía don Francisco Javier Princep Vicente. Que el acta autorizada por dicho Notario, a que se refiere la nota de calificación, es una simple acta de manifestaciones del dimitido administrador, en la que se manifiesta la celebración en 28 de junio de una Junta General Extraordinaria de «Auto Electro Técnica, Sociedad Anónima», cuyo contenido literal protocolizado por el mismo fedatario en la supuesta Acta de 28 de julio, como se ha dicho carece de valor alguno. En el supuesto objeto de este recurso se le da eficacia a documento no firmado, y una mera Acta de manifestaciones equivale a una certificación emitida en debida forma, que debía estar librada por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente, pues tal interpretación no es conforme a derecho. Que se considera extraño que se le dé eficacia a una supuesta Acta no firmada, para impedir una inscripción registral, y sin embargo, se rechace un Auto firme de la Audiencia Provincial de Barcelona, confirmando el sobreseimiento provisional de las diligencias previas seguidas a instancia de querrela criminal formulada por don Francisco Javier Princep Vicente, en la que se pretendía la falsedad del Acta; cuyos acuerdos están reflejados en los títulos presentados en el Registro Mercantil. La Audiencia ha declarado la legitimidad de los títulos o escrituras públicas a que se refiere este recurso y, en consecuencia, a sensu contrario, es evidente la ilegitimidad y falsedad del Acta no firmada de 28 de julio de 1988, redactada unilateralmente. Tal Auto