



**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº2
SANT FELIU DE GUÍXOLS**

Procedimiento: Expediente de Dominio 982/2013

AUTO Nº 55/2018

JUEZ QUE LO DICTA: D^a ITZIAR OTEGUI JÁUREGUI

Lugar: SANT FELIU DE GUÍXOLS

Fecha: 16 de febrero de 2018

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de los Tribunales Sra. Dantart Minué en nombre y representación de [REDACTED] (actuando el primero también en representación de [REDACTED] se presentó con fecha 25 de noviembre de 2013 escrito instando la incoación de expediente de dominio respecto de la finca 181 del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols en el que se interesó el dictado de resolución por la que se acordara la inscripción de la mayor cabida actual de la finca.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la solicitud presentada por providencia de fecha 7 de marzo de 2014 (rectificada por providencia de 24 de abril de 2014) se tuvo por promovido el expediente de dominio y se acordó dar traslado de la demanda al Ministerio Fiscal, a los titulares de las fincas colindantes y a las personas ignoradas que pudieran resultar afectadas mediante edictos y se acordó la exposición de anuncios en el tablón del Ayuntamiento de Sant feliu de Guíxols, en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Juzgado y en el Diari de Girona.

TERCERO.- Dentro del plazo conferido se han presentado escritos de oposición al expediente de dominio por la procuradora de los tribunales Sra. Alberdi Vera en nombre y representación de [REDACTED] los herederos [REDACTED]

El Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols se personó en el procedimiento sin formular





oposición. Tampoco se han opuesto [REDACTED]

No se ha localizado a D. [REDACTED]

CUARTO.- Mediante decreto 134/2015 se declaró concluido el expediente de dominio. Recurrída la resolución en revisión por los solicitantes, mediante auto de 31 de julio de 2015 se estimó el mismo quedando revocado el decreto referido.

QUINTO.- Por diligencia de ordenación de 21 de abril de 2017 se dio traslado a las partes para que propusieran prueba en el plazo de seis días.

SEXTO.- Dentro del término de proposición, la parte solicitante y quienes se habían opuesto al expediente presentaron escritos de proposición de prueba a los que se dio respuesta mediante providencia de 12 de septiembre de 2017 en la que se admitió la documental propuesta por la procuradora de los tribunales Sra. Alberdi Vera así como la admisión de prueba documental interesada por la procuradora Sra. Dantart Minué, concediéndose un plazo de cinco días para la subsanación de la falta de juramento en la pericial aportada. La petición de archivo de las actuaciones del Ministerio Fiscal quedó a la espera de la finalización de la tramitación del expediente.

SÉPTIMO.- A través de providencia de 16 de octubre de 2017 se tuvo por subsanado el defecto y no considerándose necesaria la celebración de vista se dio traslado por diez días a las partes para que valoraran la prueba por escrito.

OCTAVO.- Mediante escrito de 3 de noviembre de 2017 la procuradora de los tribunales Sra. Alberdi Vera en nombre y representación de Sra. Alberdi Vera en nombre y representación de [REDACTED]

[REDACTED] presentó escrito en el que expuso que si bien inicialmente planteó oposición, a la vista de la prueba practicada no se opone a la nueva descripción registral de la finca 181 propuesta dado que no quedan afectados los límites de sus clientes.

La procuradora de los tribunales Sra. Dantart Minué presentó escrito en nombre de los promotores del expediente en el que solicitó hubiera lugar a lo solicitado por su parte. Expone que el Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols no formuló oposición, y tampoco la mantiene ninguna de los colindantes, no existiendo controversia sobre la delimitación obrante en el catastro, la que se utiliza para interesar la inscripción en el Registro de la





Propiedad. Añade, en relación a la petición de archivo del Ministerio Fiscal en atención a que los titulares de las fincas colindantes no se oponen a los límites que figuran en el Registro pero nada dicen sobre los metros que ha de tener la finca, que el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 3 establece que salvo prueba en contrario los datos obrantes en el catastro se presumen ciertos, descripción catastral que incluye la superficie. El Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols presentó escrito en el que no se opuso a la petición si bien en sentido semejante a su petición previa interesó que constaran algunas precisiones en la descripción de la finca según un nuevo certificado aportado que variaba en parte las precisiones interesadas en su escrito de 23 de julio de 2014.

El Ministerio Fiscal interesó el archivo del expediente en atención a que si bien la oposición de los colindantes reconoce como límites reales respecto de la finca actora los que figuran en el catastro, nada dicen sobre los metros cuadrados que ha de tener la finca, los cuales son diferentes según el registro en el que consten y también difieren de los límites obrantes en la pericial topográfica.

NOVENO.- Por medio de diligencia de ordenación de 20 de diciembre de 2017 se concedió plazo a D. [REDACTED] para que se personaran en forma en la causa, al advertir dicho defecto procesal, con apercibimiento de que en otro caso no se tendría por presentado el escrito de oposición de 24/07/2014. El defecto ha sido subsanado.

Se han cumplido en la tramitación del expediente las formalidades legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Expediente de dominio de mayor cabida.

El expediente de dominio es un procedimiento judicial, asimilable a los actos de jurisdicción voluntaria, que tiene por objeto acreditar la adquisición del dominio a los efectos de proporcionar un título inmatriculador, pudiendo también servir para reanudar el tracto registral interrumpido, así como para registrar los excesos de cabida (Auto de 4 de enero de 2.005 (Aranzadi AC 2005\ 409) de la Sección 3ª de la A.P. de Tarragona). Su finalidad no es declarar si una persona es o no dueña de una finca, sino que su objeto se limita a concretar si se estima justificada la adquisición por el promotor, no siendo el marco procesal adecuado para la discusión de pretendidos derechos sobre la finca, pues el expediente se dirige simplemente a declarar probada la adquisición del dominio pero no en cuanto a este derecho en sí mismo (S.T.S. de 30 de enero de 1957 y, en sentido similar, de 7 de marzo de 1996 (RJ 1996, 1883)).

La finalidad del expediente de dominio por exceso de cabida, procedimiento previsto en el





artículo 201 LH, es la inscripción en el Registro de la Propiedad de la superficie real de una finca inscrita previamente al existir discrepancias entre la superficie registral y la real, dada la prevalencia de la superficie física sobre la superficie que consta en el Registro de la Propiedad (Auto de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 5ª, nº48/2009, de 15 de septiembre).

El Reglamento Hipotecario en su artículo 287 referido expresamente al expediente de dominio de exceso de cabida dispone que:

“Si el expediente de dominio tuviere por objeto hacer constar en el Registro la mayor cabida de fincas, se acreditará que éstas se hallan inscritas a favor del que promueva el expediente, mediante certificación literal de la última inscripción de dominio, a la que se añadirá, si no figurase en la misma, la descripción actual de la finca, observándose las precedentes reglas en cuanto les sean aplicables.”

SEGUNDO.- Análisis del caso.

En el presente expediente alegan los solicitantes como hechos sostenedores de sus pretensiones que son titulares de la finca 181 inscrita en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols AL Folio 98 del tomo 2842. Libro 383 inscripción 15ª con la siguiente descripción:

<<RÚSTICA.- HEREDAD “Manco Rabell”, del vecindario de Sant Amans, del término municipal de Sant Feliu de Guíxols, integrada por: A) La heredad propiamente dicha, llamada Manso Rabell, de cabida, ciento siete mil ochocientos setenta y un metros cuadrados, en cuyo interior hay dos casas, una pequeña y otra grande señalada de un número veinticinco, que consta de plan terreno, dividida en entrada, cocina, comedor, codega y cuatro corrales, cuyo edificio mide doscientos noventa y dos metros cuadrados y cuyas edificaciones son antiguas y en mal estado. Linda, en junto: al Norte, con camino de Pedralta;

Sostienen que la superficie reflejada en el Registro de la Propiedad de 120.326 metros cuadrados no es la real, puesto que existe una discordancia entre la información registral y la extrarregistral que figura inscrita en el Catastro, donde la superficie total de 227.140 metros cuadrados.

La prueba dirigida a acreditar su pretensión, además del certificado del Registro de la Propiedad (documento 2) del que se desprende la titularidad de la finca y la descripción de la misma y la certificación emitida por la Gerencia Territorial de Catastro de Girona (documento 3) se limita al informe de [REDACTED] quien concluye que la superficie real de la finca es de 230.464,86 metros cuadrados y une un plano planimétrico,





un ortofotomapa y un plano catastral, sin aportar explicación alguna en relación al tipo de medición y a la diferencia entre la superficie real y la registral, así como a la catastral. Nada se indica sobre los motivos de la discordancia entre las superficies.

Los parámetros para poder concluir sobre si procede estimar el expediente por haber quedado acreditado un exceso de cabida son la superficie registral y la real, sin que se considere que la superficie que consta en el Catastro deba ser tomada en consideración para valorar la concurrencia de los requisitos para acoger la petición de mayor cabida (en este sentido **Auto de la Audiencia Provincial de Murcia, Sección 5ª, nº48/2009, de 15 de septiembre**:

“Ello implica que los únicos parámetros de comparación al objeto de poder determinar la estimación o no del incidente son los correspondientes a la superficie registral, lo que se acredita por medio de la certificación legalmente exigida, y la necesidad del instante del expediente de probar la superficie real a través de cualquiera de los medios admitidos en derecho a tal fin. No deben llevarse a cabo ninguna otra comparación con otras superficies que consten en registros públicos, por lo que la discrepancia con la superficie fijada en el Catastro no puede ser tomada en cuenta a la hora de valorar la concurrencia o no de los elementos necesarios para la estimación de este expediente. Y mucho más si, como ocurre en el presente caso, la superficie del Catastro (que cumple meras finalidades de carácter fiscal) es superior a la que se pretende inscribir como real en el Registro. Se pretende en definitiva adaptar el contenido del Registro a la realidad física de las fincas que tienen acceso al mismo (...) Señalado lo anterior, en estos expedientes de exceso de cabida corresponde al instante de los mismos acreditar de forma suficiente la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad correspondiente, así como la cadena de segregaciones o agrupaciones de la que se forma la finca inscrita, al objeto de poder determinar la superficies reales, así como finalmente el exceso de superficie que se pretende inscribir”.

La prueba de la superficie real en el presente caso se limita a la aportación del plano de medición (230.464,86 metros cuadrados), medición que difiere de la presentada como real en la solicitud del expediente, pues esta se basó en la información del Catastro (228.197 metros cuadrados). Ello no se considera prueba suficiente de una superficie mayor de cabida concreta que pueda tener acceso al Registro de la Propiedad. Ninguna información se aporta sobre segregaciones o agrupaciones de fincas de las que derivaría la finca inscrita a los fines de poder concluir si existe o no el exceso de cabida.

Si bien es cierto que existe una medición de las parcelas en el planimétrico, ha de tenerse en consideración que se formuló inicialmente oposición por múltiples titulares de fincas colindantes, quienes, en definitiva, se oponían al considerar que podrían verse afectados por un cambio de lindes, al no aportarse información respecto del motivo de la mayor superficie real de la finca y desconocer si ello afectará a sus terrenos. A la postre, en fase de valoración de la prueba, parte de titulares han retirado la oposición al manifestar que sus límites no se ven afectados por la petición, dando por buenas las delimitaciones y superficies emitidas por el Catastro. En todo caso, la oposición se mantiene por parte de D.





Además, no puede obviarse que la superficie del Catastro no coincide con la de la pericial.

Nos encontramos ante una medición que no coincide con la solicitada por los interesados y si nos fijamos en el documento tercero unido al informe "Situació real de finca sobre cadastre" lo cierto es que la finca medida tampoco coincide totalmente con los límites establecidos en el catastro.

Así mismo, si bien no consta oposición por parte del Ayuntamiento de Sant Feliu de Guíxols, por su parte se interesa se incluyan una serie de menciones en la descripción de la finca en cuanto a los límites de la finca, precisiones que varía en sus últimas conclusiones, lo cual no hace sino incrementar las dudas sobre la verdadera cabida.

En tales circunstancias, resulta dudosa la mayor cabida que se pretende acceda al registro, (o al menos, los concretos metros de la misma). La cabida pretendida por los solicitantes es inferior a la determinada en la prueba que ellos mismos aportan, lo que daría lugar, en caso de estimación, a una clara incongruencia (artículo 218.2 de la LEC). En todo caso, lo que ello evidencia es una falta de precisión respecto de la mayor cabida que se pretende inscribir, lo cual no puede ser admitido.

Ello supone la desestimación del expediente sin perjuicio de la posibilidad de acudir a un posterior juicio declarativo contradictorio por quien se considere perjudicado (artículo 284 del Reglamento Hipotecario).

TERCERO.- Costas procesales.

No procede hacer especial pronunciamiento en materia de costas.

En atención a lo expuesto

PARTE DISPOSITIVA

1.- **DESESTIMO** la petición de la Procuradora de los Tribunales Sra. Dantart Minué en nombre y representación de [REDACTED] en cuanto a la inscripción de mayor cabida de la finca 181 del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols.

2.- No procede hacer especial pronunciamiento en materia de costas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de GIRONA (artículo 455 LEC y 21.2 de la LJV). El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **VEINTE DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos impugnados





(artículo 458.2 LECn). Para interponer el recurso será necesario la **constitución de un depósito** de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado. La consignación deberá ser acreditada al **interponer** el recurso (DA 15ª de la LOPJ). Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Lo acuerda y firma S.Sª. Doy fe.

Firma de la Juez

Firma de la Letrada de la Administración de Justicia

