

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9945** *Resolución de 13 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Las Rozas de Madrid n.º 1 a la inscripción de un testimonio de sentencia.*

En el recurso interpuesto por el abogado don J. R. M. B I., en representación de doña María Consuelo, doña María de los Ángeles, doña María Luisa y doña María Loreto S. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Las Rozas de Madrid número 1, doña María Mercedes Jorge García, a la inscripción de un testimonio de sentencia.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio de sentencia de la que resulta lo siguiente: doña C. C. G. demandó a las ahora recurrentes ejercitando la acción publiciana para que se reconociera a favor de la demandante la posesión exclusiva, en concepto de dueño, de una superficie de terreno sito en el casco urbano de Las Rozas. En el transcurso del procedimiento, la demandante modificó la fundamentación de su demanda para invocar la adquisición del dominio por prescripción. También alegaba la demandante que, aunque las demandadas habían sido declaradas dueñas de la finca, tal sentencia no le afectaba por no haber sido parte en el procedimiento en que se dictó.

Las demandadas y hoy recurrentes formularon reconvencción solicitando la declaración de que se declarase su dominio por cuartas partes y proindiviso.

La sentencia dice así: «Estimo la demanda reconvenccional ejercitada por el procurador don E. M. N., en nombre y representación de doña María Luisa S. L., doña María Consuelo S. L., doña María Loreto S. L. y doña María de los Ángeles S. L. y declaro que las mismas son copropietarias cada una en una cuarta indivisa de la finca catastral 6031108VK2862N0001SM, sita en Las Rozas de Madrid ..., cuya superficie total aproximada es de 313,20 metros, integrada por vivienda situada al fondo de la finca con superficie de 125,23 metros cuadrados y patio delantero con superficie aproximada de 97,97 metros cuadrados, que no consta inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid, por haberla adquirido por título de usucapión, sin que se acuerde la inscripción de la misma en el Registro de Propiedad, con las correspondientes rectificaciones registrales».

En el Registro de la Propiedad la finca figura inscrita de la siguiente forma: «Urbana: Casa: Situada en Las Rozas de Madrid... Compuesta de planta baja con varias habitaciones, cuadra, pajar y corral, todo ello con una superficie de 150 m<sup>2</sup>».

Como documentos complementarios se presentan:

a) Un auto judicial en el que, a solicitud de las hermanas recurrentes de que se ordenara la inscripción registral de la sentencia denegó tal aclaración declarando que no resulta pertinente acordar de oficio la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, al no haberse determinado mediante prueba concluyente si la finca objeto de la litis es o no la número 1134 del Registro de la Propiedad de Las Rozas –que es la finca a que se refiere la litis–, ya que, ni las propias demandadas reconvincentes lo han podido acreditar, habiendo, por el contrario, afirmado en una bastante reciente escritura de disolución de comunidad que la finca no estaba inscrita, añadiendo lo siguiente: «...sin que se acuerde de oficio la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, con las consiguientes

rectificaciones registrales, pudiendo la parte a la que se reconoce la titularidad dominical presentar el título en el Registro de la Propiedad para su inscripción y, en caso de que el registrador deniegue la inscripción, podrá instar la resolución de la cuestión en el ámbito jurisdiccional».

b) Otro auto judicial declarando la firmeza de la sentencia.

## II

La registradora de la Propiedad interina de Las Rozas de Madrid número 1 deniega la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de las Rozas de Madrid número 1. Testimonios Judiciales: de Auto de 17 de Junio de 2010; de Auto de 23 de Marzo de 2010 y de Sentencia de 22 de Septiembre de 2009. Declamación de Propiedad Juzgado de Primera Instancia número 7 de Majadahonda Procedimiento Ordinario: 183/2007. Hechos. Presentados los documentos arriba expresados, el día 2 de Febrero de 2012, bajo el asiento número 1175, del Diario 61, que literalmente es como sigue: J. R. M. B. presenta a las doce horas, testimonio de Autos de 17 de junio de 2010, 23 de marzo de 2010 y 22 de septiembre de 2009, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Majadahonda, autos 183/2007, solicitando se proceda a la inscripción, de una finca ..., catastrada con el número 6031108VK2862N0001SM, por cuartas partes indivisas a favor de María Ángeles, María Luisa, María Loreto y María Consuelo S. L., al haberla adquirido por título de usucapión, no constando su inscripción en el Registro, o indicando que podría ser la finca número 1134, pero con mayor superficie, distintos linderos y variando la descripción de la vivienda en ella situada.–Fundamento de Derecho. Examinados los documentos que anteceden y que al principio de esta nota han sido citados con sus fechas, y a la vista del escrito de su presentante don J. R. M. B., solicitando la inscripción del dominio de una finca ..., adquirida por sus mandantes por título de usucapión, la registradora que suscribe, ha acordado denegar tal inscripción, por los siguientes motivos: Existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, (artículo 298. 5.º del Reglamento Hipotecario) lo que además se deduce de los propios testimonios de los Autos y Sentencia que se acompañan, donde dice:... que ni las propias demandadas reconvinientes, saben si la finca está o no inmatriculada, o si es o no la 1134, con mayor cabida. Por otra parte, el escrito invoca, «la inscripción de título de conformidad con la Sentencia, y con el Auto aclaratorio», lo cual no resulta de lo que realmente se indica en la Sentencia y el Auto, ya que si en la primera dice, «sin que se acuerde la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad, con las correspondientes rectificaciones registrales», ahondando en la parte final del apartado quinto de fundamentos de Derecho, que se indica «que no resulta pertinente ordenar la inscripción registral», en el Auto aclaratorio tampoco se ordena, lo que parece lógico, ya que lo único que dice, es que la parte podrá presentar el título en el Registro de la Propiedad para su inscripción y, que en el caso de que el registrador deniegue la inscripción, podrá instar la resolución de la cuestión en el ámbito jurisdiccional. De otra parte entiende esta registradora que, si de lo que se trata es de inscribir la finca 1134, a favor de las cuatro hermanas S. L., con una considerable mayor cabida y reanudación de tracto partiendo del actual titular registral, será necesario que ello se lleve a efecto por los procedimientos previstos por la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Calificación: Calificado el documento a la vista de los Libros del Registro y de los anteriores fundamentos de Derecho se deniega la inscripción del documento por los defectos antes expresados. Prórroga del Asiento de Presentación. Como consecuencia de la calificación negativa del documento, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación. Contra esta calificación (...). Las Rozas de Madrid, a 16 de febrero de 2012. La registradora interina (firma ilegible y sello del Registro). Doña María Mercedes Jorge García».

## III

El representante de las recurrentes impugna la calificación mediante el siguiente escrito: Primero. Con fecha 2 de febrero de 2012 se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Rozas número 1 la sentencia de 22 de septiembre de 2009, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Majadahonda, en los autos de procedimiento ordinario número 183/2007, en la que, tras la estimación de la demanda reconvenzional se declara que las hermanas María Luisa, María Consuelo, María Loreto y María de los Ángeles S. L. son copropietarias, cada una, en una cuarta parte indivisa de la finca catastral 6031108VK2862N0001SM, sita en ..., por haberla adquirido por título de usucapión. Junto con dicha sentencia se aportaron los siguientes documentos: auto de 23 de marzo de 2010, dictado en el mismo procedimiento, en virtud del cual el Juzgado aclara o rectifica la sentencia (sustituye parte de su texto), declarando que las hermanas S. L., parte a quien se reconoce la titularidad dominical, podrán presentar el título en el Registro de la Propiedad para su inscripción y, en caso de que el registrador deniegue la inscripción, podrán instar la resolución de la cuestión en el ámbito jurisdiccional. Auto de 17 de junio de 2010 por el que se declara la firmeza de la sentencia de 22 de septiembre de 2009, aclarada por auto de 23 de marzo de 2010. Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela número 6031108VK2862N0001SM, que se corresponde con el inmueble... con una superficie de 313 m<sup>2</sup>, de la que son titulares los mandantes del recurrente. La descripción catastral coincide exactamente con la descripción de la finca contenida en la sentencia cuya inscripción se solicita; Segundo.—En la sentencia de 22 de septiembre de 2012 (*sic*), en la que se hace referencia a la práctica de dos pruebas periciales, una practicada por don. T. E. (topógrafo) y otra por un perito judicial —designado por el juzgado—, don F. C. F. (arquitecto técnico), se declara probado, en opinión del recurrente, entre otros extremos, lo siguiente: 1.º Que la finca adquirida por usucapión está vallada totalmente, al menos, desde el año 1976. Por tanto, se trata de una finca perfectamente delimitada por linderos fijos. Así se declara de forma reiterada en diversos pasajes. Entre los que se pueden citar los siguientes: «La Audiencia Provincial, en sentencia que confirma la dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Majadahonda en fecha 8 de noviembre de 2000, determina que, si bien quedó plenamente delimitado el inmueble objeto del litigio, así como su posesión por parte de las demandantes, ninguno de los litigantes demostró poseer título legítimo de adquisición de dicho solar, esto es, la existencia de título justificativo del dominio ... La propia sentencia de la Sección 11ª de la Audiencia Provincial dice en el fundamento de Derecho Tercero —folio 8 de la resolución— que ha quedado acreditado que los demandantes procedieron al vallado del inmueble litigioso, demandantes que en aquel pleito lo eran don A. A. S. A. y sus hijas, las señoras S. L. ... El transcurso de más de treinta años de posesión por doña C. L., don A. A. S. y, posteriormente, por sus hijas es incuestionable, porque fija la sentencia de la Sección 11.ª Audiencia Provincial de Madrid de 6 de octubre de 2003 como *dies a quo* del cómputo el año 1976, en que se procedió al vallado del terreno, y la demanda reconvenzional en solicitud de declaración del dominio por prescripción se presenta en el Juzgado en fecha 17 de septiembre de 2007... Aún más, la Audiencia Provincial expresamente reconoce haber quedado plenamente delimitado el inmueble objeto de litigio». El objeto del informe emitido por el perito judicial don F. C. F., al que se refiere la sentencia, consistió en levantar un plano actual de la finca ..., determinar si dicha finca estaba delimitada en todo su perímetro por linderos fijos, y de qué tipo (pared de ladrillo, alambre, etc.) y, por último, señalar su superficie. Dicho perito informó que la finca está delimitada en todo su perímetro por linderos fijos, de tipos diferentes que a continuación reseñó: (...) La superficie total de la finca es de 315,77 m<sup>2</sup> pudiendo tener un error del 1% en demasía, al haberse realizado la medición «in situ» con cinta métrica; 2.º Que doña C. L. E., madre de las hermanas S. L., había adquirido la finca ... —por herencia de su tío, don A. L. R., fallecido el 23 de septiembre de 1942, fecha a partir de la cual la había venido poseyendo de forma pública, pacífica e ininterrumpida—. Se declara literalmente lo siguiente: «Por lo que respecta a si la posesión fue ostentada en concepto de dueño primero por don A. A. S. A. y doña C. L. E.,

su esposa, y, sin solución de continuidad, por sus hijas doña M.<sup>a</sup> Ángeles, doña M.<sup>a</sup> Luisa, doña M.<sup>a</sup> Loreto y doña M.<sup>a</sup> Consuelo, consta probado documentalmente como la poseedora señora L. E., quien había adquirido la finca... –por herencia de su tío, don A. L. R. fallecido en 23 de septiembre de 1942– mediante adjudicación convencional, la poseería desde entonces y hasta su fallecimiento el 25 de octubre de 1995 quieta, pacífica e ininterrumpidamente»; y Tercero.–La finca registral número 1134 a la que se hace referencia en la nota de calificación, consta de una sola inscripción practicada en el año 1907 en la que figura como titular del pleno dominio don A. L. R., que adquirió por compraventa celebrada en escritura pública de 8 de septiembre de 1907. La descripción de la finca es la siguiente: «Una casa en esta población... sin que conste el antiguo ni el de la manzana; compuesta de planta baja con varias habitaciones, cuadra, pajar y corral, que todo ello comprende una superficie de ciento cincuenta metros cuadrados ...». En apoyo de su pretensión, el recurrente da contestación a cada uno de los defectos invocados por la registradora para denegar la inscripción solicitada. 1.º–Sobre la existencia de dudas fundadas acerca de la identidad de la finca (artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario).–El defecto esgrimido en la nota de calificación es del siguiente tenor literal: «Existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, artículo 298.5.º del Reglamento Hipotecario) lo que además se deduce de los propios testimonios de los Autos y Sentencia que se acompañan, donde dice:... que ni las propias demandadas reconvinientes, saben si la finca está o no inmatriculada, o si es o no la 1134, con mayor cabida». Dicho defecto no es conforme a derecho, para la parte recurrente, por los siguientes motivos: A) El juicio de identidad no está motivado ni fundado en criterios objetivos y razonados.–Se señala en la nota de calificación como primer defecto para denegar la inscripción de la sentencia que existen dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, pero, sin embargo, no se mencionan o exponen cuáles son esas dudas fundadas de la registradora. Lo primero que debe significarse es que en la nota de calificación se cita el artículo 298.5 del Reglamento Hipotecario, precepto que es inexistente (sic), lo que en principio impediría a la parte recurrente rebatir ese defecto. Parece ser que se refiere más bien al artículo 298.3, párrafo 5 del Reglamento Hipotecario. El artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario regula la inscripción de excesos de cabida, por tanto, cabe deducir que la registradora considera que nos encontramos en un supuesto de inscripción de un exceso de cabida, se supone que en relación con la finca 1134. (En este caso, lo primero que debe decirse es que, si no inscribe el exceso de cabida, cuando menos debió inscribir el derecho de las hermanas S. L. sobre la finca 1134). El artículo 298.3, párrafo 5 del Reglamento Hipotecario dispone lo siguiente: «En todos los casos será indispensable que no tenga el registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Como indica el precepto, las dudas deben ser fundadas lo que implica necesariamente: 1.º Que se expongan por el registrador cuáles son esas dudas. La Dirección General de los Registros y del Notariado no puede suplir la ausencia de juicio y motivación omitidos por el registrador; y 2.º Además, las dudas deben estar motivadas y fundadas en criterios objetivos y razonados. O lo que es lo mismo, el juicio de identidad no puede ser arbitrario ni discrecional. A este respecto se pueden citar las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2010 y de 13 de julio de 2011. En el presente caso, se considera que la registradora no expone cuáles son esas dudas, ni cuáles son los motivos de sus dudas. De este modo, señala que las dudas fundadas acerca de la identidad de la finca se deduce (singular), además (adición, suma de un dato a otro conocido), sin que previamente haya expuesto ningún motivo. Limitándose a señalar que ni las propias demandadas reconvinientes, es decir, las hermanas S. L., sepan si la finca está o no inmatriculada, o si es o no la 1134, con mayor cabida. Evidentemente, en opinión de la parte recurrente, dicho dato no supone la existencia de dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, por dos motivos: 1.º Los interesados en la inscripción en el registro de su derecho de propiedad declarado en una sentencia

firme no tiene por qué conocer si la finca que han usucapido está o no inscrita y, en este segundo caso, con qué finca registral se corresponde, puesto que esa es una labor que corresponde al registrador; y 2.º El que las hermanas S. L. manifestaran en el año 2005 que no sabían si la finca estaba inmatriculada a nombre de su causante (su madre, doña C. L. E.) o si se corresponde con la 1134, no conlleva o no implica que la registradora tenga dudas sobre la identidad de la finca. En consecuencia, en la nota de calificación no se exponen, en opinión del recurrente, de forma motivada las razones por las que la registradora tiene dudas fundadas acerca de la identidad de la finca, indicando que dicha falta de motivación no puede ser suplido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y, en consecuencia, debe revocarse dicho defecto; B) No existen dudas sobre la identidad de la finca objeto de usucapión. A juicio del recurrente, no cabe duda que la finca está perfectamente identificada en la sentencia judicial, que describe la finca conforme a las exigencias de la legislación hipotecaria (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), y en términos totalmente coincidentes con la descripción contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Como consta en la sentencia, en el proceso judicial se han practicado diversas pruebas periciales, y se señala de forma reiterada que la finca está plenamente delimitada por linderos fijos. Y, además, como se ha dicho, dicha descripción coincide exactamente con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. En consecuencia, para la parte recurrente, no cabe mayor identificación sobre la finca objeto de usucapión por las hermanas S. L.. Por tanto, no existe ni una sola duda sobre la identidad de la finca. Cuestión distinta es que la registradora hubiera entendido que dicha finca coincide en todo o en parte con otra que esté inscrita, pero ello exige que se manifieste de forma expresa en su nota de calificación y, además, que se haga de forma motivada, es decir, expresando las razones de ello; y C) La falta de motivación de la nota de calificación sobre las dudas respecto de la identidad de la finca, impide a la parte recurrente rebatir los motivos esgrimidos por el Registro y, en consecuencia, justificar la aplicación de lo dispuesto en el artículo 53. 8 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Este motivo se formula con carácter subsidiario de los anteriores. La falta de motivación del Registro sobre sus dudas sobre la identidad de la finca impide a la parte recurrente rebatir sus argumentos y que la Dirección General de los Registros y del Notariado entre a valorar la razonabilidad de dicho juicio. Podría argumentarse la identidad de las fincas, y puesto que la finca objeto de usucapión está perfectamente delimitada por linderos fijos, y la descripción contenida en la sentencia coincide exactamente con la certificación catastral descriptiva y gráfica, perfectamente podría inscribirse el exceso de cabida, si se tiene en cuenta, además, que la descripción de la finca 1134 data del año 1907, siendo su titular don A. L. R., que falleció en el año 1942, fecha a partir de la cuál empezó a poseer (de forma pública, pacífica e ininterrumpida) su sobrina, doña C. L. R. (madre de las hermanas S. L.), y que la finca está perfectamente delimitada por linderos fijos desde el año 1976, siendo poseída en la actualidad, sin solución de continuidad, por las hermanas S. L., a las que se declara propietarias; 2.º En relación con el segundo defecto de la nota de calificación.—Realmente parece difícilmente explicable, para el recurrente, el segundo defecto de la nota de calificación y, desde luego, manifiestamente equivocado. La registradora se «agarra» (sic), para denegar la inscripción, a la parte de la sentencia que ha sido sustituida o dejada sin efecto por el auto de aclaración de aclaración de 23 de marzo de 2010. Evidentemente, la denegación de la inscripción no puede fundamentarse en una parte de la sentencia que el propio juzgado ha declarado que debe ser sustituida por otra. Podrá intentarse denegar la inscripción en la parte de la sentencia que no ha sido sustituida o en lo declarado en el auto de aclaración, pero nunca en una parte de la sentencia que el Juzgado ha declarado expresamente que debe sustituirse. En la sentencia, una vez aclarada, que es a lo que ha de estarse, se dice que pueden las hermanas S. L., parte a quien se reconoce la titularidad dominical, presentar el título en el Registro de la Propiedad para su inscripción y, en caso de que el registrador deniegue la inscripción, podrán instar la resolución de la cuestión en el ámbito jurisdiccional. Efectivamente, como se dice en la nota de calificación, esto es lo que dice el auto de

aclaración, que expresamente manifiesta que debe sustituir al anterior texto de la sentencia, pero esa manifestación no puede dar pie a que se deniegue la inscripción, pues está podrá fundamentarse en alguno de los motivos previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, pero no en un texto «derogado» de una sentencia o en la manifestación tan lógica del Juzgado de que las hermanas S. L. podrán presentar la sentencia en el Registro para la inscripción de su derecho de propiedad reconocido en sentencia firme. En este sentido, el artículo 6 de la Ley Hipotecaria dispone que la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente por el que adquiera el derecho o por quien tenga su representación; y 3.º Respecto del tercer defecto de la nota de calificación.—A juicio del recurrente, dicho defecto no soporta la más mínima crítica y debe ser revocado por los siguientes motivos: A) Las hermanas S. L. no pretenden la inscripción de un exceso de cabida de la finca 1134 ni la reanudación del tracto sucesivo partiendo del actual titular registral (que ni siquiera se indica quién es), sino que, simple y llanamente, lo que pretenden es que se inscriba en el Registro de la Propiedad su derecho de propiedad, adquirido por usucapión, declarado en sentencia firme, sobre un inmueble que está «exquisitamente» identificado y delimitado. En ningún caso las hermanas S. L. han manifestado que pretendan la inscripción de un exceso de cabida sobre la finca 1134 y la reanudación del tracto sucesivo a partir del actual titular registral, sino lo que han solicitado que se inscriba su derecho de propiedad declarado en sentencia firme, siendo el registrador el que califique el título, y, en caso de que deniegue la inscripción deberá expresar de forma motivada las razones para denegarla. Por tanto, este tercer defecto debiera ser revocado, en opinión del recurrente, simplemente si tenemos en cuenta que las citadas hermanas ni han solicitado la inscripción de un exceso de cabida ni una reanudación del tracto. B) Además, este tercer defecto, carece igualmente de verdadera motivación, pues no se expresa por qué razones, en el concreto caso presente, las hermanas S. L. deben acudir a los procedimientos previstos por la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Ítem más, en los términos que está planteado el defecto debe ser revocado, pues según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pueden inscribirse excesos de cabida y reanudaciones del tracto sucesivo en virtud de sentencias recaídas en procesos judiciales contenciosos declarativos como el que nos ocupa, donde la sentencia ha sido dictada en un proceso ordinario. Es decir, la sentencia ha sido dictada en uno de los procedimientos previstos por la Ley Hipotecaria y su Reglamento para la inscripción de excesos de cabida y reanudación del tracto. En este sentido se puede citar la Resolución de 11 de julio de 2008 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En este caso, no se invoca en la nota de calificación que no se haya demandado al titular registral o adquirentes intermedios, que, además, no existen, pues en la propia sentencia se ha declarado que las hermanas S. L. han adquirido por usucapión, en virtud de su posesión pública, pacífica e ininterrumpida, que se remonta ya a sus padres, don A. A. S. A. y doña C. L. E. (desde el año 1942), habiendo adquirido ésta la finca de su tío, don A. L. E. (fallecido el 23 de septiembre de 1942), que es el titular registral de la finca 1134, según inscripción del año 1907. Incluso la demanda se ha interpuesto contra los herederos de don A. L. R., aunque todas estas son cuestiones que exceden del recurso y de la nota de calificación. (Ítem más, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2009 no cabe acudir al expediente de reanudación del tracto, cuando no existe propiamente tracto interrumpido, entendiendo que existe interrupción cuando la inscripción de una adquisición del dominio (o de un derecho real) no se puede basar inmediatamente en el derecho de quien en el Registro aparece como titular. Así se ha considerado que no procede acudir a expediente de reanudación de tracto sucesivo, en los supuestos en que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral, incluso cuando adquirió de los herederos del titular registral, dado el carácter excepcional de dicho expediente, debiendo aportarse los títulos correspondientes, o por resolución judicial firme en procedimiento declarativo correspondiente. En este caso, además, la usucapión es un modo de adquisición originario y no derivativo). En el mismo sentido, respecto de la hipotética inscripción de un

exceso de cabida, se puede citar la Resolución de 11 de marzo de 2008, en la que tras recordar que limitado el recurso gubernativo exclusivamente a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación del registrador (sin que, por tanto, puedan abordarse las relativas a defectos no expresados en dicha calificación –artículo 326 de la Ley Hipotecaria–, se reitera que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido la posibilidad de que en un procedimiento distinto de los especialmente establecidos en la legislación hipotecaria se acuerde la inscripción de un exceso de cabida.

#### IV

La registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 201 de la Ley Hipotecaria y 51 y 100 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 16, 23 y 29 de diciembre de 1963, 11 de enero de 1964, 20 de abril de 1967, 23 de noviembre de 1999, 9 de octubre de 2000, 27 de septiembre de 2002 y 23 de febrero de 2008.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una sentencia firme de declaración de dominio de una finca urbana. Comparando las descripciones que figuran en la sentencia y en el registro solamente coinciden en el lindero del fondo, siendo los restantes linderos distintos, y, en cuanto a la superficie, mucho mayor –el doble– la finca a la que se refiere la sentencia.

La registradora deniega la inscripción por los dos defectos siguientes:

a) Existir dudas fundadas sobre la identidad de ambas fincas, que, además, se deduce de los documentos presentados.

b) Si lo que se trata es de inscribir la finca registral a favor de las recurrentes, debe instarse un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo e inscribir la mayor cabida de la finca.

2. En cuanto al primero de los defectos, debe ser mantenido. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), puede inscribirse una finca ya registrada, aunque existan algunas variaciones en la descripción, siempre que se acredite que es la misma finca inscrita, sin que al registrador le quepa duda alguna sobre su identidad. El recurrente afirma que la finca tal y como figura su descripción en la sentencia y como está catastrada tienen idéntica descripción, pero esta afirmación no resuelve el problema, pues de lo que se trata es de la coincidencia o similitud entre ambas descripciones y la descripción registral. Tal discordancia resulta también de la sentencia y del primer auto aclaratorio, que expresa con claridad la discordancia entre ambas descripciones cuando afirma que ni las propias demandadas reconvinientes lo han podido acreditar (la identidad), habiendo, por el contrario, afirmado en una bastante reciente escritura de disolución de comunidad que la finca no estaba inscrita, añadiendo la expresada sentencia lo siguiente: «sin que se acuerde de oficio la inscripción del título en el Registro de la Propiedad, con las consiguientes rectificaciones registrales, pudiendo la parte a la que se reconoce la titularidad dominical presentar el título en el Registro de la Propiedad para su inscripción y, en caso de que el registrador deniegue la inscripción, podrá instar la resolución de la cuestión en el ámbito jurisdiccional».

3. Respecto al segundo de los defectos, también debe confirmarse la calificación, ya que, si se acreditara la identidad de una y otra finca, deberían instarse los expedientes de dominio de reanudación del tracto sucesivo (pues la finca está inscrita a favor de una persona cuyo primer apellido coincide con el segundo de las recurrentes), y de inscripción

del exceso de cabida (por ser la de la finca según la sentencia el doble de extensión superficial que la inscrita).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 13 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.