

sido seguido inaudita parte, que se estaban vulnerando preceptos y principios constitucionales, y que además el Ayuntamiento estaba al corriente de todas las circunstancias, porque se había liquidado el correspondiente Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Bienes de Naturaleza Urbana (Impuesto Municipal de Plusvalía) cuando la transmisión de mi padre, D. Germán Mellado Montoro a mi fallecido marido, Sr. García Aguayo, tuvo lugar (07/08/87). Por lo tanto es incierta la manifestación de que el Ayuntamiento no conocía tal hecho y solo lo supo en mayo de 1997. En consecuencia, el Ayuntamiento, de manera negligente y, tal vez conscientemente, no estableció de manera correcta la relación procesal pudiendo haberlo hecho. 3.º Si es cierto que por un error se dirigió el escrito de personación a otro Juzgado, mas razonamos en la nulidad que, en la ejecución de sentencia, conforme a los preceptos de la antigua LEC no era necesaria la personación con abogado y procurador, por ser un formalismo que desvirtuaban el derecho a la defensa, y que, por tanto, aquel escrito de 07/02/2001 había de desplegar su validez, debiendo haber la juez declarado la nulidad de todo lo actuado, por haberse seguido el pleito inaudita parte. 4.º El hecho de que se diera lugar a la reclamación por el seguro de responsabilidad civil, que, por cierto no ha sido reconocido por la Cía Aseguradora, nada empuja a que el procedimiento esté contaminado de inconstitucionalidad.

V

Con fecha 2 de noviembre de 2004, el Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, emitió informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 1, 20, 34, 37, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria, 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de junio de 1988 y Resoluciones de esta Dirección General de 12 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 9 de mayo de 2001, 30 de abril y 16 de diciembre de 2003.

1. La presente Resolución plantea como cuestión determinar el alcance del principio registral de legitimación y el más genérico principio constitucional de interdicción de la indefensión.

Al objeto de la calificación registral y de la presente Resolución, son hechos a tener en cuenta los siguientes, según resultan del título presentado y de la nota de calificación:

La finca objeto de la escritura, registral 17.393 de Nerja, se inscribió a favor de «Celama, S. A.», con fecha 19 de junio de 1986, en virtud de escritura de división horizontal y disolución de condominio, causando la inscripción 1.ª

Por la inscripción 2.ª, de fecha 10 de agosto de 1987, Celama, S. A., la vende a don Ángel García Aguado, a cuyo favor se inscribe. Fallecido el Sr. García Aguado, y practicadas las oportunas operaciones particionales, la finca se adjudica, en determinada forma y proporción, a sus actuales titulares registrales que son doña María del Carmen Mellado Peña y doña Isabel, don Germán y doña Ana García Mellado.

Con fecha 8 de marzo de 1988 se formula por el Ayuntamiento de Nerja demanda contra «Celama, S.A.», cuyo objeto consiste en la entrega a favor del demandante de la indicada finca registral y a otorgar el correspondiente documento notarial a favor del mismo.

Por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 19 de noviembre de 1992 se declara firme la dictada por la Audiencia Provincial de Granada, que en la parte que interesa condena a la demandada a la entrega del local otorgando para ello la correspondiente escritura pública notarial.

Por providencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Vélez-Málaga de 24 de marzo de 1997, se ordena se proceda a dar posesión a la parte actora y a la formalización de la correspondiente escritura ante Notario.

Con fecha 29 de octubre de 1999, se presenta en el Registro un mandamiento que causa el asiento 2667 del Diario 62 que literalmente dice así: «Ana María Pérez Jurado, con D.N.I. 74764748-M presenta a las 10.50 horas, mandamiento por duplicado del Juzgado de primera instancia de Vélez de fecha 21 de octubre de 1999 por el que en autos número 1988/88, seguidos por Ayuntamiento de Nerja, contra sociedad Celama, S. A., de Nerja se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 1 7.393 del municipio de Nerja». Al margen del citado asiento se hace constar «No se practica operación alguna en relación al mandamiento del asiento adjunto por el defecto insubsanable de aparecer la finca registral 17.393 de Nerja a nombre de personas distintas a la entidad demandada».

Por otra providencia del mismo Juzgado de 3 de mayo de 2001 se autoriza a la parte actora, Excmo. Ayuntamiento de Nerja a otorgar en rebeldía de la demandada la correspondiente transmisión del inmueble, «haciéndose constar en aquella (en la correspondiente escritura de transmisión que se califica) que los titulares del mismo en el Registro de la Propiedad, María del Carmen Mellado Peña e Isabel, Germán y Ana García Mellado, han sido debidamente emplazados para comparecer en este proceso sin que lo hayan hecho».

2. Para centrar debidamente la cuestión debe señalarse que lo que se plantea no es determinar la validez de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo de fecha 19 de noviembre de 1992, ni de la escritura otorgada en su ejecución y que determina el presente recurso, sino la eficacia de dicha Sentencia en relación con los titulares registrales que no fueron demandados y si únicamente emplazados en ejecución de Sentencia según Providencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vélez Málaga, de fecha 3 de mayo de 2001.

Tampoco es objeto de la presente Resolución determinar la buena o mala fe de los titulares registrales mala fe que alega el recurrente en su escrito de recurso y, en consecuencia, su condición o no de terceros hipotecarios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, por cuanto ello es de competencia exclusiva Judicial, conforme al artículo 1.3 de la Ley hipotecaria al determinar que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Así centrada la cuestión resulta evidente que el recurso debe ser desestimado.

La eficacia legitimadora del Registro constituye uno de los principios básicos (principio de legitimación) del sistema registral, que en su aspecto sustantivo se encuentra recogido en el artículo 38.1 de la Ley hipotecaria al señalar que a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (presunción de carácter iuris tantum), mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (cfr. art. 1.3 L. H.).

En el orden registral el principio de legitimación determina el cierre del Registro a los títulos incompatibles, aunque sean anteriores al inscrito (Art. 17.1 L.H.), así como a los títulos dispositivos o declarativos otorgados por persona distinta al titular registral (Art. 20. 1 y 2 de la L.H.).

Apareciendo la finca inscrita a favor de tercero que no ha sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española), así como los principios registrales de legitimación, salvaguardia judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). A la misma conclusión lleva el principio de relatividad de la cosa juzgada (Cfr. artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. Respecto a la circunstancia de que los titulares registrales hubieran sido emplazados en ejecución de Sentencia según Providencia de fecha 3 de mayo de 2001, debe traerse aquí la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 6 de junio de 1988 al señalar que «... no es posible pretender despojar de la propiedad y de la posesión de un inmueble derechos presuntamente atribuidos a todos los efectos legales al titular registral por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, cuando este titular registral no ha sido parte en la litis, no ha sido condenado en el fallo, ni la inscripción registral practicada a su favor ha sido anulada ni rectificada; lo contrario, pretendido por el recurrente, supondría extender la eficacia de la sentencia a puntos no controvertidos ni decididos en el pleito, violar el principio de cosa juzgada, y en definitiva el artículo 24 CE, motivos todos ellos más que suficientes para justificar la rectificación de la incorrecta diligencia de lanzamiento llevada a cabo antes de conocerse por el Juzgado la titularidad registral del inmueble, cuya inscripción registral atribuye ex lege la presunción dominical...».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Contra esta Resolución pueden recurrir los que resulten legitimados de conformidad con los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal.

Madrid, 19 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Torrox.

9289

RESOLUCIÓN de 20 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Cruz Rodríguez contra la negativa de la registradora de la propiedad de Purchena, a inscribir una copia de acta de protocolización de documentos judiciales (acta de deslinde).

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Cruz Rodríguez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Purchena,

Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, a inscribir una copia de acta de protocolización de documentos judiciales (acta de deslinde).

Hechos

I

En acta autorizada por el Notario de Purchena don Eduardo Pérez Hernández el día 30 de septiembre de 2004 (n.º de protocolo 1802), a requerimiento de don Francisco Cruz Rodríguez y doña Francisca Sáez Simón, éstos exponían que, en Procedimiento de Jurisdicción Voluntaria (Varios) 70/2004, sobre deslinde y amojonamiento, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Purchena (Almería), se había dictado, el día 16 de abril de 2004, Auto –sic-, que ponía fin al mismo, procediéndose a la práctica del deslinde acordado por todos los asistentes en el acto citado. En base a lo expuesto, se requirió al notario para que protocolizara en el acta: «Auto –sic-dictado el 16 de abril de 2004, en procedimiento de Jurisdicción Voluntaria 70/2002 sobre deslinde y amojonamiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Purchena (Almería) en dos folios de papel común, ambos por su anverso». En el acta judicial de deslinde, cuyo testimonio se incorporaba a la matriz (el acta lo que protocolizaba era el citado testimonio), se indicaba lo siguiente: «El deslinde se acuerda en la forma establecida en el plano incorporado a la escritura de fecha 6-febrero-2004, n.º de protocolo 441, otorgada ante el Notario de Albox, Don Mariano Expedito Gil Gil Albaladejo (afectante a la finca registral 3492-N, radicada en término de Macael e inscrita en el Registro de la Propiedad de Purchena)».

II

Presentada la copia del acta de protocolización en el Registro de la Propiedad de Purchena, fue calificada con la siguiente nota: «I. Hechos: Primero: El documento calificado es copia del acta de protocolización de documentos judiciales, protocolizándose acta de deslinde de fecha 16 de abril de 2004, procedimiento de jurisdicción voluntaria 7/2004, en que se hace constar lo siguiente: El deslinde se acuerda en la forma establecida en el plano incorporado a la escritura de fecha 6 de febrero de 2004, n.º de protocolo 442, otorgada ante el Notario de Albox Don Mariano Expedito Gil Gil Alaladejo. Segundo: Se acompaña copia autorizada de la escritura relacionada en el hecho primero de la presente nota. Tercero: El deslinde tiene por su propia naturaleza la finalidad de lograr la individualización de la finca mediante la fijación de su perímetro, trazando una línea perimetral divisoria, sin que tal fijación pueda consistir en una mera determinación de las fincas colindantes ni de su superficie, sino en la determinación de la porción de la finca que linda con cada colindante. Cuarto: La finca aparece inscrita con la superficie de sesenta metros cuadrados y con los siguientes linderos: derecha entrando, Dolores Rodríguez Castaño; izquierda, calle de su situación a la que también da su frente, y fondo, María Castaño Pérez. En la escritura cuya copia se acompaña, se extendió nota de calificación suspendiendo la inscripción de un exceso de cabida de 36 metros y 58 decímetros cuadrados así como la alteración de los linderos por los motivos que en ella constan. II. Fundamentos de Derecho: Primero: Por no ser posible hacer constar en la inscripción la mera remisión a un plano incorporado a una escritura, cuestión distinta de la relativa a que la descripción contenida en la inscripción se complementa con la referencia a un plano. En el presente caso, no aparece adecuadamente delimitada la finca con expresión de la superficie de cada línea que integra el perímetro de la finca, adoleciendo el plano de gran imprecisión ya que ni refleja la situación de la finca ni su orientación respecto de las dos calles que constituyen sus linderos izquierda, frente y fondo, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, no siendo posible trasladar el plano a la inscripción en que debe constar claramente la descripción de la finca, conforme al criterio establecido en la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de abril de 2004, que señala que es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas pueden objeto del derecho pueden describirse con referencia a un plano, pero para ello es preciso que entre la escritura y el plano se consiga una claridad de la que se carece. Segundo: Porque la inscripción del acta de deslinde de la finca con una superficie de 96,68 metros implicaría la inscripción de un exceso de cabida y de los nuevos linderos manifestados en la escritura que se acompaña, sin utilizar los medios previstos para ello en las leyes, conforme a lo establecido en los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. No tomada anotación de suspensión, por no haberse solicitado. Contra la precedente nota, cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar desde su notificación, conforme a lo dispuesto en los artículos 323 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alternativamente podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una CALIFICACIÓN

SUBSIDIARIA por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de uno de agosto de dos mil tres, publicado en el Boletín Oficial del Estado de cuatro de agosto de dos mil tres, en la forma y con los requisitos previstos en el Real Decreto 1039/2003, de uno de agosto de dos mil tres, publicado en el Boletín Oficial del Estado de dos de agosto de dos mil tres. Purchena, a diecisiete de noviembre de dos mil cuatro. El Registrador. Fdo. Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón (firma ilegible).

III

Don Francisco Cruz Rodríguez, el día 21 de diciembre de 2004, interpuso recurso gubernativo contra la nota de calificación anterior y alegó: Que la práctica del deslinde judicial traía causa del procedimiento de Jurisdicción Voluntaria 70/2004, habiendo sido citados a la práctica del mismo, en legal forma, todos los propietarios colindantes y que en tal acto los allí presentes acordaron deslindar la finca 3.492-N conforme a la forma establecida en el plano incorporado a la escritura, de fecha 6 de febrero de 2004, n.º de Protocolo 442, otorgada ante el Notario de Albox, Don Mariano Expedito Gil Gil Albaladejo, con la cabida que consta en el mismo: noventa y seis metros y sesenta y ocho decímetros cuadrados sic-, acompañando dicha escritura. Que discrepaba de la calificación registral, en cuanto al primer motivo de la nota de calificación, al entender que la Registradora incurría en intromisión indebida en la función jurisdiccional; alegando: que reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado que el respeto a la función jurisdiccional impone a todas las autoridades y funcionarios públicos la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, de entre las que no cabe excluir las dictadas en procedimientos de jurisdicción voluntaria, con lo que se veda la posibilidad de que en ejercicio de aquella función pueda cuestionarse si los fundamentos jurídicos en que se basa el fallo se ajustan a derecho, o si los trámites procesales se han cumplido con regularidad. Por ello, entendía que excede de la calificación la formulación de los defectos indicados en la nota de calificación, ya que teniendo el deslinde como finalidad individualizar e identificar una finca, no cabe que el Registrador discuta la individualización e identificación si el Juez ha considerado acreditado que existe una perfecta identificación entre el plano incorporado a la escritura mencionada y la finca 3.492-N objeto de deslinde, incluida la cabida, no cabe que la Registradora discuta tal identificación. Y por lo que se refiere a la discordancia entre los linderos que constan en el Registro y los que han sido citados en el Procedimiento de Jurisdicción Voluntaria, mostraba su desconformidad, entendiendo que las descripciones de las fincas, cuando mencionan linderos por los nombres de los titulares de los colindantes, no hacen fe de que estos sean efectivamente sus dueños; que cuando accede al Registro alguna transmisión no puede ni debe hacerse ninguna modificación en las descripciones contenidas en los folios de las fincas colindantes, y que por esa razón no podría ser defecto el hecho de que las personas citadas como colindantes en el procedimiento de jurisdicción voluntaria, no coincidan con las que figuran como propietarios colindantes en la descripción de la finca que es objeto de deslinde.

IV

La Registradora de la Propiedad, Doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, comunicó la interposición del recurso a Doña Francisca Sáez Simón (esposa del recurrente) y al Notario autorizante del acta de protocolización (sin que formulara alegaciones) y emitió su informe, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 384 y siguientes del Código Civil; 2061 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil aprobada por Real Decreto de 3 de febrero de 1881 (cfr. la Disposición Derogatoria Única de la Ley 1/2000, de 7 de enero. Enjuiciamiento Civil); 9, 21 y 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre; 12, 51, 98, 100 y 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario; la Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1997 y 15 de junio de 2004, y las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de marzo de 1901, 15 de diciembre de 1947, 15 de abril y 17 de mayo de 2003.

1. Son hechos determinantes para la resolución de este recurso, los siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad de Purchena, copia del acta autorizada por el Notario de esa localidad Don Eduardo Pérez Hernández el día 30 de septiembre de 2004 (n.º de protocolo 1802), referida a la finca registral 3492-N (radicada en término de Macael e inscrita en el Registro de la Propiedad de Purchena). Dicho instrumento público tenía

por objeto la protocolización del testimonio (expedido por el Secretario Judicial) de un Acta Judicial de deslinde en la que se señalaba como comparecientes, además del promotor de la misma (ahora recurrente), a los colindantes D. José Sánchez Molina, a Doña Carmen Cano García y al Ayuntamiento de Macael.

En dicha acta judicial consta lo siguiente: «El deslinde se acuerda en la forma establecida en el plano incorporado a la escritura de fecha 6 febrero-2004, n.º de protocolo 441, otorgada ante el Notario de Albbox, Don Mariano Expedito Gil Gil Albaladejo. Estando de acuerdo todos los asistentes se da por terminado la presente diligencia, extendiéndose este acta que firman todos...».

Al Registro, se presenta la copia del acta de protocolización y la copia auténtica de la escritura relacionada en el acta judicial, que en su día había sido objeto de calificación negativa (ahora no recurrida), suspendiendo la inscripción de un exceso de cabida de 36 metros y 58 décímetros cuadrados, así como la alteración de los linderos. En dicha escritura –en el expositivo– se indicaba que la finca en cuestión linda: derecha, entrando, Dolores Rodríguez Castaño; izquierda, calle de su situación a la que también da su frente, y fondo, María Castaño Pérez, hoy calle; y en el otorgamiento «cuarto», el Notario indica lo siguiente: «Me entregan un plano firmado por los otorgantes en el que consta la superficie del solar según reciente medición».

b) La calificación negativa que recae sobre el acta de protocolización del deslinde judicial se basaba, sustancialmente, en estos dos motivos: –la imposibilidad de hacer constar en la inscripción la mera remisión a un plano incorporado a una escritura, al no ser posible trasladar el plano a la inscripción en que debe constar claramente la descripción de la finca; –y porque la inscripción del acta de deslinde de la finca con una superficie de 96,68 metros, implicaría la inscripción de un exceso de cabida, y de los nuevos linderos manifestados en la escritura que se acompaña, sin utilizar los medios previstos para ello en las leyes.

2. Antes de entrar en el examen de los dos defectos que pone de manifiesto la nota de calificación, conviene realizar estas precisiones:

a) Que conforme a una doctrina comúnmente admitida –y que ha inspirado anteriores pronunciamientos de este Centro Directivo–, las operaciones de deslinde y amojonamiento llevadas a cabo con arreglo a lo preceptuado en el Título XV del Libro III de Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (aún vigente en este punto), 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 corresponda. Por ello, la fuerza y valor de tales operaciones realizadas en la vía de la jurisdicción voluntaria, *inter volentes*, no gozan de la eficacia de la cosa juzgada (ni en sentido negativo, puesto que siempre sería posible un ulterior proceso contradictorio sobre la misma cuestión; ni en sentido positivo, pues los efectos de la resolución no vinculan en la resolución del fondo de un proceso posterior). Más bien, su eficacia depende del consentimiento de los interesados, por lo que el examen de la adecuación de tales títulos a aquellos requisitos que vengan imperativamente exigidos por la legislación hipotecaria, habrá de seguir necesariamente esta premisa.

A mayores, es también opinión general de la doctrina científica que, en la llamada jurisdicción voluntaria, no hay –propia y directamente– ejercicio de la potestad jurisdiccional en los términos que establece el artículo 117.3 de la Constitución, razón por la cual, en los actos de jurisdicción voluntaria no cabe hablar de un verdadero proceso.

b) Que, a tenor de dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en relación con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), la calificación registral de los documentos judiciales se extiende a la adecuación, o congruencia, de la resolución dictada con el procedimiento seguido –resolución y procedimiento que, dicho sea de paso, no existen en este caso como tales– y a los obstáculos que surjan del Registro; por supuesto, también, a las formalidades extrínsecas del documento presentado.

De lo anteriormente expuesto se extrae una consecuencia evidente, y es que, si ese es el alcance de la calificación registral respecto de resoluciones judiciales que puedan ser consecuencia del ejercicio de verdadera potestad jurisdiccional, con mayor intensidad aún habrá de desplegar su eficacia tratándose de un acto de jurisdicción voluntaria (privado de la eficacia de la cosa juzgada, no lo olvidemos); especialmente, en lo que se refiera a aquellos obstáculos que surjan del registro. Y no solo para que el acceso al Registro por parte del título objeto de calificación cumpla plenamente con aquellos requisitos que imperativamente vengan establecidos por la legislación hipotecaria, sino también con aquellos otros derivados de la normas especiales que busquen la coordinación del Registro de la Propiedad con otros Registros Administrativos. Tal sucede, por ejemplo, con el Catastro.

3. Entrando en el examen de los defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación:

a) Respecto del primero, tiene razón la Registradora cuando afirma que, en el caso que nos ocupa, y en lo que atañe a la escritura que en su día había sido calificada negativamente (tomada como base por el acta de deslinde, en tanto que se remite a ella y –no lo olvidemos– presentándose ambas conjuntamente al Registro), no aparece adecuadamente delimitada la finca con expresión de la superficie de cada línea que integra el perímetro de la finca, adoleciendo el plano de gran imprecisión, ya que ni refleja la situación de la finca, ni su orientación, respecto de las dos calles que constituyen sus linderos izquierda, frente y fondo, conforme a lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley Hipotecaria, no siendo posible trasladar el plano a la inscripción en que debe constar claramente la descripción de la finca. Y ello es así, porque, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo, es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede puede hacerse con referencia a un plano; pero para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, se carece, pues ni el plano es claro, ni permite realizar esa traslación a los asientos del Registro. Además, como indica la Registradora, el deslinde tiene por su propia naturaleza la finalidad de lograr la individualización de la finca mediante la fijación de su perímetro, trazando una línea perimetral divisoria, sin que tal fijación pueda consistir en una mera determinación de las fincas colindantes ni de su superficie, sino en la determinación de la porción de la finca que linda con cada colindante. Por consiguiente, y en razón de los argumentos expuestos, el defecto ha de ser confirmado.

b) Y por lo que se refiere al segundo de los defectos, es también evidente que la inscripción del acta de deslinde de la finca con una superficie de 96,68 metros implicaría la inscripción de un exceso de cabida (nada menos que de un sesenta por ciento respecto de la superficie inscrita) y de los nuevos linderos manifestados en la escritura que se acompaña a inscripción junto con el acta de protocolización, sin utilizar los medios previstos para ello en las leyes, (artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre), pues en modo alguno cabe atribuir al acta judicial de deslinde (cuyos efectos como acto de jurisdicción voluntaria han quedado prefijados) una eficacia o virtualidad superior a la que tendría una escritura que documentara un posible exceso de cabida; y mucho menos aún –por supuesto– un efecto taumatúrgico respecto de la escritura pública a la que en cierto sentido se superpone y que tampoco lo cumple (salta palmariamente a la vista, por ejemplo, la omisión de la certificación catastral, descriptiva y gráfica, que permita la perfecta identificación de la finca y de su exceso de cabida y de la que resulte que la finca se encuentra catastrada a favor del titular inscrito o del adquirente).

Es decir, que el acta judicial de deslinde, que en este caso vendría a consignar el exceso de cabida *per relationem*, en modo alguno es un medio privilegiado que sirva para eludir los requisitos que habría de superar una escritura pública que documente un exceso de cabida y pretenda acceder al Registro. Sin olvidar, por último, que, como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo:

La registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral.

Que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente.

Que para la registración de exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca.

Por lo expuesto, también ha de confirmarse el segundo defecto indicado en la nota de calificación.

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, 20 de abril de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Purchena.