

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12161** *Resolución de 10 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tarragona n.º 1 a inscribir la mayor cabida de una finca.*

En el recurso interpuesto por don E. G. G., en representación de la sociedad «Imatge Tarragona, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tarragona número 1, don Jesús Víctor Muro Villalón, a inscribir la mayor cabida de una finca.

#### Hechos

##### I

El título calificado es un testimonio de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Tarragona con fecha, 8 de noviembre de 1996, expedido por la secretaria doña P. B. S., el 28 de diciembre de 2011, en méritos de procedimiento de autos de juicio declarativo menor cuantía número 31/1996, seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios Urbanización Mare Nostrum contra «Imatge Tarragona S.A.», que fue presentado mediante una instancia suscrita por don E. G. G., en representación de esta sociedad. En la instancia se expresa lo siguiente: «... Que por encargo profesional de la Entidad Imatge Tarragona, S.A., ..., que es propietaria de la finca número 22.550... de Tarragona, inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Tarragona, Tomo 15.83, Libro 729, Folio 2903, Inscripción 9, Referencia Catastral 473520CF5553E0001T0, finca que forma un enclave en la número 22.842..., inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Tarragona, Tomo 906, Libro 336, Folio 118, propiedad de la Comunidad de Propietarios Urbanización Mare Nostrum, Referencia Catastral 4735205CF5553E0063JU. Que la Comunidad de Propietarios, propietaria de la finca número 22.842, inicio un procedimiento judicial para recuperar una franja de terreno que ocupaba la Entidad Imatge Tarragona S.A, propietaria de la finca número 22.550, enclave de la anteriormente citada, y tras un largo proceso, y a los efectos de este escrito, de la superficie inicial de 203 m<sup>2</sup> de la finca número 22.550, por apreciarse la «accesión invertida», en la sentencia de 8 de noviembre de 1996, que se adjunta en testimonio de firmeza, se ha aumentado su superficie en 139 m<sup>2</sup>, y por ello la superficie de la finca número 21550 pasa a ser de 342 m<sup>2</sup>, por sentencia que se insta su inscripción, reduciendo en 139 m<sup>2</sup> la superficie de la finca número 22.842. Don E. G. G. solicita que se inscriba la mayor cabida de la finca número 22.550, que se ha concedido por resolución judicial, quedando la misma en una superficie de 342 m<sup>2</sup>».

##### II

El referido título fue presentado el 5 de enero de 2012 en el Registro de la Propiedad de Tarragona número 1, y el 24 de enero de 2012 fue objeto de la calificación negativa del registrador, don Jesús Víctor Muro Villalón, que a continuación se transcribe en lo pertinente: «... Calificación registral del testimonio de la sentencia dictada con fecha 8 de noviembre de 1996, expedido por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Tarragona, P. B. S., con fecha 28 de diciembre de 2011, en méritos de procedimiento autos de juicio declarativo menor cuantía número 31/1996, seguidos a instancia de la Comunidad de Propietarios Urbanización Mare Nostrum contra Imatge Tarragona, S.A., que fue presentado el día 5 de enero del corriente año, que motivó el asiento número 1832 del diario 203, cuya inscripción del calendado testimonio de la sentencia se solicita mediante una instancia suscrita por E. G. G., con N.I.F. número..., abogado, en Tarragona,

con fecha 5 de enero del corriente año. Antecedentes de hecho: En el precedente documento, en el apartado «Fallo», se expresa lo siguiente: Que estimando la demanda interpuesta por el procurador señor C. P., en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Mare Nostrum Imatge Tarragona, S.A., representada por el procurador señor S. T., establezco los siguientes pronunciamientos: a) Se declara el dominio de la parte actora sobre los terrenos de 851 metros cuadrados de superficie aproximada, invadidos y ocupados por la demandada más allá de los límites de su finca de 203 m<sup>2</sup> de superficie. b) Se condena a la parte demandada a retirarse de dichos terrenos en su parte no edificada es decir en los 712 que se utilizan como explanada de aparcamiento, que debe restituir a la actora, debiéndose abstener en el futuro de toda perturbación en la posesión restituida, y a que abone a la demandante 182.785 ptas. como precio del terreno sobre el que edificó, como ampliación del primitivo bar. c) Se condena asimismo a la demandada a abonar a la actora los frutos civiles consistentes en una renta de 7120 pesetas mensuales, desde el acto de conciliación (30 de mayo de 1994) hasta la fecha en que se produzca la entrega definitiva del terreno de 712 m<sup>2</sup> a que se ha hecho referencia, a determinar en ejecución de sentencia. En la instancia se solicita que se inscriba la mayor cabida de la finca 22550 que se ha concedido por resolución judicial, quedando la misma en una superficie de 342 m<sup>2</sup>, sobre la base que según la sentencia que se acompaña existe una accesión invertida en favor de esta finca de 139 m<sup>2</sup>. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1, 1.º, 2, 3, 6, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 40 y 82, 103.4.º de la Ley Hipotecaria y 39 y 51 de su Reglamento. Como cuestión previa es preciso señalar que la calificación registral de los documentos presentados se ceñirá exclusivamente al testimonio de la sentencia, ya que como resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria para que puedan ser inscritos los títulos expresados en su artículo 2, deberán estar consignados en escritura, pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial en la forma que prescriban los reglamentos, por lo que no puede calificarse el contenido de la instancia presentada que sólo sirve, a estos efectos, para dar cumplimiento al principio de rogación a través de la correspondiente petición de inscripción y siempre además que exista correspondencia entre 1.ª solicitud presentada y el documento que se pretende inscribir, lo que no sucede en el presente supuesto. Sin embargo como quiera que lo presentado para su inscripción es una ejecutoria, es preciso entender que lo que el presentante solicita es la calificación del documento judicial para su posible acceso al Registro de la Propiedad, por lo que procede la correspondiente calificación. Esta, sin embargo, ha de ser negativa por los siguientes defectos: 1. No se describen las fincas a las que se refiere el procedimiento, no constando ningún dato de las mismas que permitan su identificación (artículo 9.1.ª y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 reglas 1 a 4, del Reglamento Hipotecario, por lo que no es posible tampoco determinar la relación del procedimiento con los posibles titulares inscritos (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). 2. El fallo de la sentencia sólo contiene un pronunciamiento inscribible en el Registro de la Propiedad cual es el señalado con la letra a) es decir la declaración de dominio de la parte actora sobre unos terrenos de 851 metros cuadrados de superficie aproximada, tal como se ha transcrito en los antecedentes de hecho, si bien este pronunciamiento tampoco puede tener acceso al Registro al no constar identificada ni descrita la finca sobre la que se declara el dominio y, como se manifestó anteriormente no es posible determinar los titulares registrales a los que pudiera afectar la declaración judicial y en consecuencia tampoco se pueden calificar todos los requisitos civiles y, en su caso, urbanísticos para que el pronunciamiento de la sentencia pueda acceder a los libros del Registro. 3. Los demás fallos no contienen pronunciamientos que den lugar a inscripción en el Registro de la Propiedad, al no ser ninguno de los títulos expresados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria: El pronunciamiento b) es una condena de hacer, de no hacer y de pago de precio y el c) una condena de abono de frutos civiles consistente en rentas. Por todo lo cual deniego la inscripción del precedente documento. Conforme al Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, se le comunica su derecho a la aplicación del cuadro de sustituciones para instar la intervención

de un registrador sustituto. Contra esta nota (...). Tarragona a 24 de enero de 2012. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Firmado: D. Jesús Víctor Muro Villalón».

### III

Don E. G. G., en representación de la sociedad «Imatge Tarragona, S.A.», interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el día el 27 de abril de 2012, en el que alega lo siguiente: «1.º Con fecha 8 de noviembre de 1996 se dictó sentencia en el procedimiento declarativo de menor cuantía número 31/1996 del Juzgado de Primera Instancia número siete de Tarragona, donde se resolvía la cuestión sobre el espacio que la Entidad Imatge Tarragona S.A. había invadido y adquirido por la acción invertida que reconoce la sentencia, que son 139 m<sup>2</sup>, si bien el fallo de la sentencia no es muy clarificador, si que consta la cantidad de 182.785 pesetas que abonó la Entidad Imatge Tarragona, S.A. por los 139 m<sup>2</sup> que se le reconocen por la acción invertida, y por ello la finca pasa a tener 203 m<sup>2</sup> más 139 m<sup>2</sup>, es decir, un total de 342 m<sup>2</sup>, que es lo que se solicitaba se inscribiese. Para una mayor concreción de la sentencia se adjuntaba documentos del Registro y la instancia donde se argumenta la pretensión de inscribir y la identificación concreta de las fincas; 2.º El registrador de la Propiedad al calificar los documentos presentados extiende nota denegando la inscripción por los defectos: «1. No se describen las fincas a las que se refiere el procedimiento, no constando ningún dato de las mismas que permitan su identificación (artículo 9.1.ª y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 reglas 1 a 4, del Reglamento Hipotecario, por lo que no es posible tampoco determinar la relación del procedimiento con los posibles titulares inscritos (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)». Si bien no consta una descripción de las fincas en el fallo de la sentencia, sí que, de los fundamentos de la misma se puede llegar a determinar qué fincas son las que han sido objeto del proceso, y sus titulares inscritos, con una simple comprobación del registrador, con los datos que se le adjuntan, que acreditan una mayor cabida de la finca 22.550 de 139 m<sup>2</sup> pasando a tener por lo tanto una superficie de 342 m<sup>2</sup>, con la disminución de la finca 22.842 m<sup>2</sup> en esos 139 m<sup>2</sup>. «2. El fallo de la sentencia sólo contiene un pronunciamiento inscribible en el Registro de la Propiedad cual es el señalado con la letra a) es decir la declaración de dominio de la parte actora sobre unos terrenos de 851 metros cuadrados de superficie aproximada, tal como se ha transcrito en los antecedentes de hecho, si bien este pronunciamiento tampoco puede tener acceso al Registro al no constar identificada ni descrita la finca sobre la que se declara el dominio y, como se manifestó anteriormente no es posible determinar los titulares registrales a los que pudiera afectar la declaración judicial y en consecuencia tampoco se pueden calificar todos los requisitos civiles y, en su caso, urbanísticos para que el pronunciamiento de la sentencia pueda acceder a los libros del Registro». El registrador tiene en consideración los antecedentes de hecho pero solamente para negar la inscripción solicitada, y de una interpretación total de la sentencia se desprende de forma categórica que la finca 22.550, por la acción invertida tiene una mayor cabida de 139 m<sup>2</sup> pasando a tener por lo tanto una superficie de 342 m<sup>2</sup>, con la disminución de la finca 22.842 m<sup>2</sup> en esos 139 m<sup>2</sup>. «3 Los demás fallos no contienen pronunciamientos que den lugar a inscripción en el Registro de la Propiedad, al no ser ninguno de los títulos expresados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria: El pronunciamiento b) es una condena de hacer, de no hacer y de pago de precio y el c) una condena de abono de frutos civiles consistente en rentas.» Si bien no son pronunciamientos inscribibles, son elementos que acreditan la adquisición de los 139 m<sup>2</sup> y por ello la mayor cabida que se insta se inscriba; y 3.º La mencionada nota es improcedente por lo que se formula el presente recurso, a cuyo efecto se acompaña el título objeto de calificación y copia de la calificación efectuada. Fundamentos de derecho: I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si la sentencia es título adecuado para inscribir la mayor cabida que se insta. II. Artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. III. Artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso representa dentro del plazo legal».

## IV

Mediante escrito de 22 de mayo de 2012, el registrador de la Propiedad informó y elevó a esta Dirección General el expediente, que causó entrada el 29 de mayo de 2012.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 51.6 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 21 de junio de 2004, 11 de octubre de 2005, 21 de abril y 10 y 14 de junio de 2010 y 29 de septiembre de 2011.

1. En el supuesto del presente recurso se solicita por la demandada en determinado procedimiento judicial la inscripción de «la mayor cabida» de una finca como consecuencia de la sentencia por la que se declara el dominio de la parte actora sobre determinada porción de terreno –de 712 metros cuadrados- y se estima la petición de la demandante respecto del precio de otra parte del terreno –de 139 metros cuadrados- sobre el que edificó la demandada con extralimitación, apreciándose por el juzgador la existencia de «accesión invertida». En dicha sentencia no consta ningún dato descriptivo de las referidas fincas, salvo que una está enclavada en la otra y las superficies (203 metros cuadrados la finca originaria de la demandada, 851 la de la demandante y 139 la relativa a la parte de ésta invadida por la edificación extralimitada). En la instancia por la que se solicita la inscripción se expresan los datos de identificación de las fincas y se acompaña copia de los asientos registrales.

El registrador de la Propiedad deniega la inscripción porque, según expresa en su calificación: a) No se describen las fincas a las que se refiere el procedimiento ni consta dato alguno de las mismas que permitan su identificación; b) El fallo de la sentencia sólo contiene un pronunciamiento inscribible en el Registro de la Propiedad cual es la declaración de dominio de la parte actora sobre unos terrenos de 851 metros cuadrados de superficie aproximada, sin que este pronunciamiento pueda tampoco tener acceso al Registro al no constar identificada ni descrita la finca sobre la que se declara el dominio; y c) Los demás fallos no contienen pronunciamientos que den lugar a inscripción en el Registro de la Propiedad, al no ser ninguno de los títulos expresados en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se trata de pronunciamientos relativos a una condena de hacer, de no hacer y de pago de precio, así como una condena de abono de frutos civiles consistente en rentas.

2. Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 29 de septiembre de 2011, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Así, la Resolución de 21 de abril de 2010, dados los amplios términos en que se expresan los artículos 72, 73 y 75 de la Ley Hipotecaria, unidos a los demás elementos de identificación de las fincas contenidos en el mandamiento judicial, mantuvo en el caso concreto que puede ser tomada la anotación de embargo con los datos registrales de las fincas objeto de anotación señalados en aquél –número de finca

registral, tomo, folio y libro en que se encuentran-, teniendo en cuenta además que no hay dudas de que el titular registral es el deudor. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite o es afectado por el acto de trascendencia real de que se trate.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el que es objeto del correspondiente acto, negocio jurídico o hecho inscribible (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «El principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

3. En el presente caso debe confirmarse el criterio del registrador en cuanto aprecia la falta de descripción identificativa de las fincas a las que se refiere la sentencia, pues no constan en esta resolución judicial los datos que deben expresarse, según los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, sin que la sustancial omisión de los elementos de identificación pueda quedar salvada por los datos descriptivos contenidos en la instancia de solicitud de la inscripción, al carecer la sentencia de circunstancias que permitan la más mínima conexión entre las fincas en ella referida y las descritas en dicha instancia (aparte la coincidencia de titulares registrales y de superficie de la finca originaria del demandado, a todas luces insuficiente a efectos de la debida e indubitada identificación de la misma).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

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