

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4183** *Resolución de 30 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad previo exceso de cabida en la parcela sobre la que se declara.*

En el recurso interpuesto por doña R. P. R. S. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Villar, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad previo exceso de cabida en la parcela sobre la que se declara.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Gáldar, don Pablo Madrid Alonso, de fecha 15 de enero de 2015, con el número 24 de protocolo, doña R. P. R. S. declaró una obra nueva por antigüedad previo exceso de cabida sobre la parcela sobre la que se declara la obra. La finca sobre la que se declara la obra, registral número 24.901 del Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, tiene la siguiente descripción: «Urbana: Terreno edificable, en (...) sin número especialmente asignado, en la carretera (...), del término municipal de esta Ciudad. Con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados. Linda: al frontis o naciente, con el vial de situación; a la derecha o norte, así como a la izquierda o sur y al fondo o poniente, con finca matriz de doña A. G. R.».

El título de adquisición de la parcela sobre la que se pretende hacer el exceso de cabida es el de segregación y venta hecho ante el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Joaquín Pradas Hernando, el día 22 de enero de 1979. La finca matriz resto, registral número 6.918, tiene la siguiente descripción: «Rústica. Trozo de terreno en el pago de (...) y sitio denominado (...) de este término municipal que linda al Poniente con finca de Don C. P.; al Naciente con camino carretera que conduce (...); y al Norte y Sur, con dicha finca de Don C. P. procedente de la finca matriz». Después de diversas segregaciones, su cabida ha quedado reducida a cuarenta y cinco áreas, dieciséis centiáreas y ochenta decímetros cuadrados. El titular registral es la ya citada doña A. G. R. Así resulta de la inscripción 1.ª de la finca 6.918, al folio 49 del tomo 819, libro 108 del término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Previo a las actuaciones de declaración de obra nueva, se hace una descripción del terreno edificable sobre el que se va a proceder, en la que se hace constar que en el título y en el Registro aparece una extensión superficial de setenta y cinco metros cuadrados, mientras que la realidad es de noventa metros cuadrados, lo que se apoya en una certificación y el levantamiento planimétrico de la edificación, expedido por don A. B. O., ingeniero técnico en Topografía, colegiado del Colegio correspondiente, Delegación Provincial de Las Palmas. Se justifica con certificado de colegiación.

En la escritura se solicita expresamente la inscripción del exceso de cabida al amparo del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

No se incorpora a la escritura la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Tan solo la fotocopia de un plano de cartografía catastral de donde no resulta la extensión del terreno.

## II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 el día 22 de enero de 2015, y fue objeto de calificación negativa de fecha 23 de enero de 2015 que, a continuación, se transcribe: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña S. R., L., el día 22/01/2015, bajo el asiento 534, del tomo 88 del Libro Diario y número de entrada 157, que corresponde al documento otorgado por el notario de Pablo Madrid Alonso, con el número 24/2015 de su protocolo, de fecha 15/01/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes: Hechos: El exceso de cabida es la operación registral consistente en hacer constar la verdadera superficie de una finca, rectificando la que por error consta en el Registro, y que debió ser la consignada desde el momento de la primera inscripción de la finca. La mera existencia de una diferencia de superficie, por tanto, no es suficiente para aplicar las reglas hipotecarias del exceso de cabida, dado que tal diferencia de cabida puede obedecer a otras situaciones, como la agrupación o agregación con otra finca colindante, inmatriculada o no. Por todo ello, es necesario que el Registrador no tenga duda alguna sobre la realidad de las fincas y su exceso, dudas que existen cuando, como en el presente caso, la finca procede por segregación de otra de mayor cabida inscrita a favor de personas distintas de los comparecientes. Por todo ello, no es posible hacer constar el exceso de cabida en los términos expresados, motivo por el que se deniega la inscripción solicitada. El interesado en inscribir un exceso de cabida en su finca procedente de segregación registral, puede acudir, para disipar las dudas fundadas apreciadas sobre la identidad de la finca, bien a intentar obtener la conformidad expresa del titular de la finca matriz o de las colindantes para rectificar la segregación practicada, bien a un expediente de dominio o a un acta de notoriedad de las contempladas en la legislación registral, con citación de los posibles interesados, y entre ellos, y de modo muy destacado, el colindante titular del resto de finca matriz de la que se segregó una determinada porción, con una determinada medición superficial, que ahora se pretende aumentar en detrimento, siquiera potencial, del resto de finca o de las colindantes. Precisamente, entre tales medios alternativos, en particular el acta notarial de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996 está dotada de modo expreso, como indica el registrador en la nota de calificación, de la virtualidad legal de permitir a través de ella “la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca”, como dice el propio precepto, razón por la que resulta un medio especialmente idóneo para, a través de su tramitación con los requisitos legales, citación de interesados y sobre todo colindantes, y juicio de notoriedad por parte del notario, disipar dudas fundadas como la que ha motivado la presente calificación. Fundamentos de Derecho: Artículos 298 del Reglamento Hipotecario y Resolución, entre otras, de 24 de julio de 2014. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta calificación (...) Las Palmas de Gran Canaria, veintitrés de enero del año dos mil quince La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Beatriz Casero Villar».

## III

El día 29 de enero de 2015, doña R. P. R. S. interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.—De la nota de la registradora resulta la contradictoria calificación del defecto porque, en la exposición de los hechos, se dice «motivo por el que se deniega», mientras que posteriormente lo considera defecto subsanable y, además, se procede a la suspensión de los asientos y no se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado; Segundo.—En la calificación, manifiesta la registradora tener dudas fundadas sobre la identidad de la finca salvo el de la procedencia de segregación, pero no ha tenido en cuenta que la magnitud del exceso no es desmesurada, sino tan solo de un veinte por ciento de la cabida inscrita. Si bien es cierto que la finca procede de una segregación, no lo es que necesariamente

los quince metros del exceso lo sea procedentes de la finca resto matriz; Tercero.—No se ha alterado la realidad física exterior, que se acota con la descripción de la finca, y la superficie que resulta de la nueva descripción es la real contenida entre los linderos originariamente registrados, y no se pretende incluir en el folio una superficie colindante adicional; Cuarto.—La Dirección General de los Registros y del Notariado ha manifestado que las dudas sobre la identidad de la finca han de estar justificadas, basándose en criterios objetivos y razonados. Se tendría que descartar totalmente la posibilidad de que tal diferencia de cabida pueda obedecer a otras situaciones, como la agrupación o agregación con otra finca colindante, inmatriculada o no, y Quinto.—Por último, sostiene que no es aplicable a este caso la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de julio de 2014, porque la finca sobre la que gira la Resolución se describía con las dimensiones de los linderos, a diferencia de lo que ocurre en el presente caso, en el que no se determinan las medidas perimetrales, finca que se vendió como cuerpo cierto, cosa usual en el año de la venta.

#### IV

El día 30 de enero de 2015 se remitió copia del recurso al notario autorizante de la escritura a los efectos de que realizara, si lo estimaba oportuno, las alegaciones correspondientes. A la fecha, no se han recibido.

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe, en el cual subsana la nota de calificación por lo que se refiere al error de considerar como suspensión de la inscripción lo que es un defecto insubsanable, denegando por lo tanto la inscripción, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 47, 51, 298 y 306 del Reglamento Hipotecario; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 3 de noviembre de 2009, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013 y 3 de marzo y 24 de julio de 2014.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura en la que se realiza un exceso de cabida, en la que concurren las circunstancias siguientes: la finca cuyo exceso se trata de inscribir procede de una segregación de la matriz que actualmente linda con la misma; no se acredita certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca; se acredita sólo con el certificado de un informe técnico.

La registradora señala como defectos que existen dudas sobre la realidad de la finca y su exceso, dudas que existen cuando, como en el presente caso, la finca procede por segregación de otra de mayor cabida inscrita a favor de personas distintas de los comparecientes; propone obtener la conformidad expresa del titular de la finca matriz o de las colindantes para rectificar la segregación practicada, bien un expediente de dominio o un acta de notoriedad, con citación de los posibles interesados, y entre ellos, y de modo muy destacado, el colindante titular del resto de finca matriz de la que se segregó una determinada porción, y particularmente el acta notarial de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996.

La recurrente alega que la nota de calificación es contradictoria pues en los hechos dice ser denegada la inscripción mientras que posteriormente considera el defecto subsanable; que no hay motivación o razonamiento alguno por los que se dude de la identidad de la finca, salvo el hecho de proceder la finca de segregación, por no tratarse de un exceso desmesurado sino sólo del veinte por ciento; que la nueva medición resulta acreditada mediante un informe técnico; que no resulta evidente que el exceso pertenezca o se encuentre inscrito necesariamente en la finca resto o en las colindantes y que no se altera la realidad física exterior dado que la realidad física que resulta de la nueva descripción es la que se contiene en los linderos originariamente registrados, de modo

que no pretende incluir en el folio de la finca una superficie colindante adicional. Concluye por tanto que se tendría que descartar totalmente la posibilidad de que tal diferencia de cabida pueda obedecer a otras situaciones como la agrupación o agregación con otra finca colindante, inmatriculada o no. Por último, sostiene que no es aplicable a este caso la Resolución de fecha 24 de julio de 2014 porque la finca sobre la que gira la Resolución se describía con las dimensiones de los linderos, a diferencia de lo que ocurre en el presente caso, en el que no se determinan las medidas perimetrales, finca que se vendió como cuerpo cierto, cosa usual en el año de la venta.

Así pues, la cuestión debatida en el presente recurso se centra en decidir si puede procederse a la inscripción de un exceso de cabida de quince metros cuadrados, sobre una finca urbana que según Registro tiene una cabida inscrita de setenta y cinco metros cuadrados, en base a las certificaciones técnicas que se testimonian, pues como dice la recurrente se mantienen los mismos linderos; o bien, el hecho de que proceda por segregación implica ya de por sí, como afirma la registradora, la existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, con posibilidad de invasión de las fincas colindantes.

2. Como cuestión previa, en cuanto a la divergencia que advierte la recurrente en la redacción de la calificación, al denegarse la inscripción en el primer párrafo del apartado hechos, para posteriormente decir que el defecto es subsanable y proceder a la suspensión del asiento solicitado, la registradora en su informe ha subsanado la redacción de la nota de calificación, y confirma efectivamente la existencia de tal divergencia, debida a un error tipográfico e informático. Señala que el defecto debe ser considerado insubsanable, dando lugar a la denegación de la inscripción, lo que ha corregido.

3. La finca objeto de este expediente, procede por segregación de otra de mayor cabida, en virtud de escritura de segregación y compraventa, siendo la vendedora la titular registral actual de la finca matriz, y la compradora la actual titular registral de la finca segregada, y recurrente en este expediente. En el título de segregación y venta se describe la finca como una parcela de setenta y cinco metros cuadrados y que linda, por tres de sus puntos cardinales, con la finca matriz.

Se omite al describir las fincas, la medida longitudinal de cada lindero, que permite cerrar su delimitación perimetral, por lo que no están establecidas con toda precisión en la escritura de segregación y compra que motivó la inscripción 1.<sup>a</sup> y que junto a los linderos definiría con claridad el recinto geográfico que conforma el objeto de la finca registral 24.901, permitiendo su identificación y representación gráfica sobre el territorio, lo que a fin de cuentas simplificaría bastante la cuestión debatida en este recurso.

4. En relación con los excesos de cabida es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y más recientemente 28 de agosto de 2013), que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (*vid.* las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) 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, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) 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; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios

objetivos y razonados. Al tratarse de una finca formada por segregación y que se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, la registradora debe producirse con suma cautela como así se deduce del propio apartado 3, párrafo quinto, del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «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».

5. La registradora suspende la inscripción del exceso, ya que (la finca), fue formada por segregación con una superficie de setenta y cinco metros cuadrados, pudiendo existir duda fundada sobre su identidad, conforme establece el artículo 298.3, párrafo quinto, del Reglamento Hipotecario. Se deduce de dicha norma que tratándose de una finca formada por segregación (procedimiento configurativo del objeto del derecho de propiedad que no se ve afectado por el hecho de que existan varias transmisiones posteriores), que se estima debe tener una cabida necesariamente determinada, el registrador debe producirse con suma cautela, pues ya el propio precepto reglamentario plantea la existencia de dudas sobre la identidad de la finca en los casos de excesos de cabida que afectan a fincas procedentes por segregación.

Las dudas sobre la identidad de la finca, una vez adicionado el exceso de cabida, que plantea la registradora en su nota no quedan solventadas, en contra de las alegaciones de la recurrente, con el certificado técnico incorporado a la escritura, sino que más bien el efecto producido es precisamente el contrario. Además no se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, premisa importante en las inmatriculaciones para que pueda considerarse el exceso de cabida como una rectificación de un dato erróneo en el Registro de la Propiedad, hecho que contradice, además, las aseveraciones vertidas por la recurrente en su escrito, que no aporta la certificación catastral y considera la certificación técnica como prueba contundente de la cabida de la finca.

Analizando ahora la certificación técnica aportada, se aprecia que el enfoque metodológico seguido no se ajusta a los criterios expuestos de forma reiterada por este Centro Directivo para la inscripción de los excesos de cabida, pues se afirma que el estudio que concluye con la certificación de una cabida de noventa metros cuadrados de la finca, está basado en el levantamiento topográfico exhaustivo de la zona; superposición de lindes catastrales y superposición y estudio plano parcelario de 2014. Es decir, se tiene en cuenta la realidad física o bien la apariencia posesoria ocupada por la parcela y su edificación, así como la configuración catastral de la parcela, pero lo que en modo alguno refleja dicho estudio es la medición sobre el terreno de la realidad jurídica que conforma la finca registral 24.901, y la posibilidad de su superposición sobre el parcelario catastral de una certificación catastral descriptiva y gráfica que no se incorpora, y que es el parámetro a tener en cuenta para determinar la existencia o no de dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pues sólo puede hablarse de exceso de cabida cuando no se altera la realidad física inscrita y definida perimetralmente por los linderos que obra en el Registro, pues en otro caso es necesario la inmatriculación o la documentación e inscripción del negocio jurídico que corresponda respecto de la superficie adicional y su posterior agrupación con la registral previamente inscrita.

Esta metodología se recoge en la Resolución de 25 de mayo de 2005, que ratifica la doctrina anterior, precisando que la identificación de la finca ha de producirse siempre en relación con los linderos que constan en el Registro, en especial los fijos que no pueden cambiar, pues de hacerlo estaríamos alterando la realidad física inscrita, lo cual es contrario conceptualmente a la figura del exceso, en la que se trata sólo de rectificar la cabida existente dentro de la delimitación perimetral que consta en el Registro pero sin alterarla, pues entonces surgiría la duda fundada sobre la identidad de la finca. Debiendo añadirse entonces (Resolución de 11 de mayo de 2006), que existiendo dudas fundadas sobre la identidad de la finca, el recurso contra la calificación no es el cauce adecuado para dilucidar tal cuestión de hecho, que tiene su propio procedimiento ante el juez de Primera Instancia conforme al artículo 306 del Reglamento Hipotecario.

6. Desde otro punto de vista, si nos atenemos más a la puridad de los conceptos (que aspiran a ser permanentes en el tiempo), que a las magnitudes (que siempre son relativas), es evidente que aumentar la medición superficial de una porción segregada sin disminuir al tiempo la de la finca resto de matriz o de las colindantes de no existir ya resto alguno, y con independencia de la magnitud e importancia relativa de la concreta cifra implicada, supondría incurrir de modo consciente y deliberado en el concepto de doble inmatriculación, con una repercusión o gravedad, tan grande o tan pequeña, que esto vuelve a ser relativo, como el exceso pretendido, que llega al veinte por ciento de la superficie inscrita (setenta y cinco metros cuadrados).

No cabe duda de que quien es dueño de una finca matriz y segrega y transmite una porción, sigue siendo dueño del resto de finca no segregada. Por tanto, cualquier aumento de medida que se quiera sostener a posteriori para la porción segregada va, o puede ir, en detrimento directo de la medida del resto de finca matriz (o de las colindantes) y supone desvirtuar la presunción de exactitud de los pronunciamientos registrales tanto en la matriz como en la segregada. Razón por la cual, la normativa vigente contempla el supuesto de previa segregación como motivo suficiente, por sí mismo, para albergar dudas fundadas acerca de si la nueva medida pretendida para la porción segregada, cualquiera que sea su magnitud relativa con respecto a la que consta inscrita, perteneció siempre a la finca de la que se predica (la segregada), que es lo que afirma la recurrente, o en realidad pertenece a otra finca (el resto de matriz o colindantes), que es lo que le preocupa a la registradora.

7. Ante ésta más que razonable duda, que es precisamente la que va inserta de modo implícito pero evidente en la nota de calificación registral, nuestro ordenamiento jurídico no condena al bloqueo irremisible e irresoluble. Simplemente estima que, al ser más que probable una afectación a los intereses de terceros, en este caso los titulares registrales colindantes o el vial público de acceso a la urbanización, ofrece y requiere a la vez seguir un procedimiento con mayores garantías que una simple manifestación unilateral del dueño de la finca y todo ello al margen del derecho que asiste al titular registral de acudir al procedimiento judicial previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario para resolver, como cuestión de hecho, las dudas sobre la identidad de la finca planteadas en la calificación registral.

Así, por ejemplo, el interesado en inscribir un exceso de cabida en su finca procedente de segregación registral, puede acudir, para disipar las dudas fundadas del registrador sobre la identidad de la finca, bien a intentar obtener la conformidad expresa del titular de la finca matriz o de las colindantes para rectificar la segregación practicada, bien a un expediente de dominio o a un acta de notoriedad de las contempladas en la legislación registral, con citación de los posibles interesados, y entre ellos, y de modo muy destacado, el colindante titular del resto de finca matriz de la que se segregó una determinada porción, con una determinada medición superficial, que ahora se pretende aumentar en detrimento, siquiera potencial, del resto de finca o de las colindantes.

Precisamente, entre tales medios alternativos, en particular el acta notarial de presencia y notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996 está dotada de modo expreso, como indica la registradora en la nota de calificación, de la virtualidad legal de permitir a través de ella la modificación de superficie o la rectificación de linderos fijos o de tal naturaleza que hagan dudar de la identidad de la finca, como dice el propio precepto, razón por la que resulta un medio especialmente idóneo para, a través de su tramitación con los requisitos legales, citación de interesados y sobre todo colindantes, y juicio de notoriedad por parte del notario, disipar dudas fundadas como la que ha motivado la calificación registral negativa aquí recurrida.

8. Como ha determinado este Centro Directivo («Vistos»), por aplicación del principio de determinación y especialidad, la inscripción debe especificar con perfecta claridad la finca objeto de la inscripción, el derecho inscrito y la persona de su titular. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento exigen, como requisito necesario de la inscripción la superficie de la finca, estableciendo además el artículo 47 del Reglamento la obligación de hacer constar la superficie segregada al margen de la finca

matriz. En base a esto se ha dicho por este Centro Directivo que por tanto, en la segregación, la superficie es un dato relevante en la determinación tanto de la finca segregada como de la matriz. Cualquier modificación en ese dato, genera dudas sobre la realidad de finca y del exceso, sobre la determinación del objeto del derecho, lo que justifica la denegación de la inscripción solicitada.

Excepcionalmente, este Centro Directivo ha admitido la posibilidad de declarar excesos de cabida en fincas procedentes de segregación, cuando la finca consta inscrita en tales términos que no permiten dudar de ese exceso. En tales casos, los linderos que constan en el título y en la inscripción son fijos, de tal forma que indudablemente contienen una determinada superficie sin riesgo alguno de invadir otras fincas. No es el caso de este expediente, dado que sólo uno de los linderos de la finca consignados en la inscripción, en el título de la segregación y en el título ahora calificado es fijo, la vía pública. En cambio la finca linda por sus otros tres linderos con la finca matriz, sin que ni en la inscripción ni en el título de la segregación se precise el punto exacto del lindero. No son linderos fijos, y por ello, dado que sigue lindando con la matriz en el supuesto de que dicho lindero se hubiere desplazado, el espacio interior puede medir bien setenta y cinco o bien noventa metros cuadrados y aun así seguiría lindando por la matriz por tres puntos. Lo que plantea dudas acerca de si se está invadiendo la finca matriz no obstante mantener los mismos linderos.

También genera dudas el hecho de que de la finca matriz se hayan segregado otras parcelas, de modo que pudiera, de hecho, no lindar con la matriz sino con otras parcelas segregadas del mismo origen e inscritas a favor de titulares distintos. Todas esas dudas motivan que la registradora deniegue la inscripción. Pero además, estas dudas que se agravan al no constar ni en el título ni en la inscripción la dirección exacta de la finca, de la que sólo se dice que está situada en una urbanización, sin número y que linda con un vial de situación no identificado. Sólo la superficie es un elemento suficientemente determinado. Tampoco se consigna en la escritura la referencia catastral de la finca, de modo que no puede comprobarse su concordancia con el Catastro. Elemento por tanto que no sirve para despejar las dudas que surgen.

9. Además, hay que tener en cuenta que la finca matriz sigue inscrita a favor de la persona que practicó en su día la segregación y venta y que la finca segregada sólo tiene una inscripción de dominio, que es la practicada a favor de la compradora, otorgante del título objeto del expediente y hoy recurrente. El exceso de cabida no es sino la rectificación de un dato erróneamente consignado en el título, error que se trasladó a la inscripción y que ahora se pretende corregir, dado que la verdadera superficie es otra sin que se altere la realidad exterior de la finca. Por tanto, el error de superficie se contiene en el único título de transmisión de dominio que ha existido sobre la finca, otorgado por recurrente y titular de la matriz. La escritura pública hace prueba contra los contratantes de las declaraciones que en ellas hubieran hecho (artículo 1218 del Código Civil). No se trata de reiterar una descripción contenida en títulos anteriores, en las que se reitera un error producido anteriormente. Por ello, de existir un error en el título, debe corregirse el mismo, con la intervención de ambos titulares. Esto justifica el riesgo de que la finca segregada invada tanto la matriz como otras colindantes. Ciertamente, estas dudas se pueden solver mediante el acta de notoriedad regulada en el artículo 53 de la Ley 13/1996, como señaló la citada Resolución de 24 de julio de 2014.

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

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, 30 de marzo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.