

# RESOLUCION DE LA DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

A cargo de Arturo GALLARDO RUEDA

## RESOLUCION DE 6 DE FEBRERO DE 1953

### Exceso de cabida

Adquirida en escritura pública y como cuerpo cierto una finca, de quien, a su vez, la compró en subasta resultante de procedimiento especial sumario, e inscrito el derecho del segundo adquirente, al ir a posesionarse de ella, encuentra dentro de su perímetro un enclave inscrito a favor de otra persona. Instado procedimiento civil reivindicatorio, obtiene sentencia favorable. Intentada la inscripción del testimonio de ésta, acompañado del plano técnico y acta de posesión judicial del inmueble y acta de inscripción de linderos, tal como el vencedor del juicio estima que resultan de la sentencia, el Registrador deniega la extensión del asiento por cuanto el fallo, respecto a la finca inscrita a favor del demandante, se limita a hacer efectivos los derechos derivados de otra inscripción ya existente, y, en cuanto a la inscrita a favor de la demandada, carece de los efectos cancelatorios que se alegan, ya que los Considerandos de la sentencia le niegan identidad con la del actor. Presentados nuevamente los citados documentos, en unión de otros, causó la siguiente calificación: "Demandada la inscripción del exceso de cabida, solicitada en la presente instancia... porque: 1. Ni en el documento fundamental presentado —la sentencia—, ni en el acta de posesión judicial subsiguiente, se hace constar la cabida de la finca reivindicada, sin que los otros documentos complementarios..., puedan servir para provocar el asiento ahora solicitado a tenor de los artículos 2.º y 205 de la Ley Hipotecaria y 12 y 298 de su Reglamento. 2. Del Contexto de la instancia, del acta notarial y del plano, se deduce que, precisamente, el exceso de cabida que se pretende inscribir constituye en el Registro la finca que la demandada tiene inscrita en posesión...; y, aunque este extremo es eludido, en la sentencia, al negar identidad "clara" a tal finca con parte de la reivindicada, su subsistencia en el Registro, el plano aportado y las manifestaciones de los interesados, abonan el supuesto de la contradicción, que no puede resolverse mientras tal asiento... siga en pie, en consonancia con los principios recogidos en los artículos 20 y 38, párrafos segundos, de la Ley Hipotecaria. Por las razones expuestas no procede tomar anotación preventiva."

Interpuesto recurso gubernativo, y confirmadas substancialmente las dos notas calificadoras por el auto presidencial, la Dirección General declara no inscribible el título presentado, en virtud de la siguiente doctrina:

A) *Los Registradores se hallan facultados para calificar los documentos judiciales, dentro de los límites del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, pero no pueden revisar los fundamentos de las resoluciones, porque, de hacerlo, invadirían funciones privativas de otros funcionarios.*

B) *Dado que la extensión de la finca adquirida se fija en ochenta carros, y que lo que posteriormente se intenta inscribir son doscientos*

*diecinueve, es lo cierto que los documentos presentados no reúnen los requisitos establecidos en el artículo 258 del vigente Reglamento Hipotecario para hacer constar el exceso de cabida, que parece ser la finalidad principal pretendida, y la sentencia y el acta que acredita su ejecución no contienen tampoco ningún dato relativo a la citada extensión de la finca.*

C) *Nada se opone a que la ejecutoria pueda inscribirse para corroborar y robustecer el derecho inscrito, cuando así se solicite por los interesados.*

NOTA.—Vid. Resoluciones de 8 junio 1876, 9 mayo 1889, 20 marzo 1901, 30 noviembre 1910, 26 junio 1933, 8 febrero 1946, 25 mayo 1948 y 22 diciembre 1949.