

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

RENTA VITALICIA. EFECTOS QUE PROVOCA, TENDENCIA QUE DES-
ENVUELVE Y FINALIDAD QUE PERSIGUE EL CONTRATO DE TAL
NOMBRE EN NUESTRA LEGISLACIÓN.

*Resolución de 21 de diciembre de 1943. "B. O." de 19 de enero
de 1944.*

Por escritura otorgada ante el Notario D. José Luis Fernández, dos cónyuges cedieron, mediante renta vitalicia, a otro señor, una casa de campo con un trozo de tierra a la misma aneja, con una superficie total de seis áreas 71 centiáreas, aunque de medición reciente resultan 12 áreas; estipulándose, entre otras que no son del caso, la siguiente cláusula: "e) La pensión constituye una carga o gravamen real sobre el inmueble de referencia, de tal suerte, que el adquirente del mismo, o sus sucesores en tal inmueble en el futuro —sean a título de herederos o de adquirentes voluntarios por actos intervivos— a quienes se les transfiera la finca, estarán obligados a satisfacer la pensión y, en su consecuencia, donde quiera que vaya la finca por sucesivas transmisiones irá la carga de la pensión en favor de los otorgantes esposos o del que de ellos quedare; gravamen preferente, por acuerdo de los contratantes y en razón del tiempo, al de los terceros hipotecarios que surgieran o pudieran surgir."

Presentada la escritura en el Registro de Torrox, se suspendió su inscripción por el defecto subsanable de que, constituyéndose expresamente un derecho real de garantía sobre la finca transmitida para asegurar el pago de la renta, no se expresan la naturaleza, extensión y condiciones de tal derecho, requisitos indispensables para que pueda

tener eficacia registral. Y se suspende, asimismo, en cuanto a una cabida de cinco áreas 29 centiáreas por el defecto, también subsanable, de no hallarse previamente inscrita a nombre de los transferentes, puesto que la finca resulta en el Registro con una cabida de seis áreas 71 centiáreas, o sea, poco más de la mitad de la que en el título presentado se le asigna.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, con revocación del auto apelado que rechazó en cuanto al primer defecto la nota del Registrador, declara que no se halla extendida la escritura con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, sentando la interesantísima doctrina siguiente, que desenvuelve después del cetero planteamiento de la cuestión, según aparece en el enunciado:

Que el Código civil, cuando regula este contrato, reproduce casi exactamente la doctrina del Napoleónico y sigue fielmente su inspiración de reputarlo como productor de efectos obligatorios, criterio mantenido por la doctrina que, no obstante el inciso final del art. 1.802, sostiene abiertamente esta posición, porque relaciona su contenido con los preceptos siguientes, que desvirtúan la frase "cuyo dominio se le trasfiere, desde luego, con la carga de la pensión";

Que nuestro Cuerpo legal emplea en su articulado indistintamente la palabra carga, así en los arts. 452, 504 y 633, entre otros, variando el concepto que de la misma tiene, ya que en unas ocasiones parece sinónima de gastos, a veces de contraprestación y en otras adopta una concepción distinta, sin atenerse a un tecnicismo propio y depurado;

Que para desmentir el carácter real de esa carga a que alude el artículo 1.802, basta considerar que en el capítulo correspondiente no se faculta al pensionista para exigir de terceras personas el cumplimiento de la carga, ni para entrar en posesión del predio cedido, ni para pedir el reembolso del capital cuando se falta al abono de la pensión, sino que se le reservan, de un lado, los derechos que todo acreedor puede ejercitar para reclamar el pago de las rentas atrasadas, y de otro, el privilegio de asegurar las futuras;

Que esta reglamentación de las rentas constituidas a título oneroso responde, en primer término, a la necesidad de conceder a los Bancos vitalicios o entidades análogas la libre disposición de los bienes que adquieren mediante la contraprestación de la renta, en segundo término a la orientación moderna del llamado seguro de pensión

vitalicia y, en fin, al lugar que, como contrato, ocupa la institución en el Código civil:

Que lo antedicho no impide que pueda garantizarse con una finca el pago de las pensiones, y a este respecto el derecho real de hipoteca es el más adecuado, a pesar de las particularidades tan interesantes que su aplicación a la renta vitalicia presenta derivadas de la índole especial del contrato en el que la duración es indeterminada y las pensiones a garantizar desconocidas, circunstancias todas que despojan a esa hipoteca de las líneas tradicionales para asimilarla a algunas de las llamadas de seguridad;

Que este tipo hipotecario, dentro del cual tiene su desenvolvimiento la garantía inmobiliaria del contrato de renta vitalicia, no ha sido aplicado en la escritura objeto del recurso, porque el Notario autorizante sostiene reiteradamente, y con palabras que no dejan lugar a dudas, su propósito decidido de hacer caso omiso de tal derecho de garantía, y, por el contrario, al insistir sobre la figura de una renta con carácter real que afecte inmediatamente al inmueble, plantea un interesante problema que ha de ser examinado con todo detenimiento;

Que la pretendida analogía del contrato de renta vitalicia con los censos dentro del Código es más aparente que real, y así, respecto a su naturaleza, el art. 1.623 determina claramente que los censos producen acción real sobre la finca gravada, y consecuente con este principio, los arts. 1.659 y 1.664 permiten el abandono del inmueble en favor del censualista cuando se falta al abono de las pensiones, y, en cambio, en la renta vitalicia no aparecen estas particularidades características de los derechos típicamente reales, aparte de que la perpetuidad, capitalización y redimibilidad de los censos imponen como consecuencia normas jurídicas totalmente alejadas de la constitución de una renta aleatoria;

Que el entronque más directo e inmediato de la figura jurídica creada sería el censo vitalicio, pero es necesario tener en cuenta que el Código civil no habla de este derecho real y sí sólo del contrato de renta vitalicia, deferenciándolo del anterior en atribuir al pensionista un simple derecho personal, por lo que el Notario autorizante de un contrato de esta índole deberá respetar los límites y caracteres específicos, sin perjuicio de robustecer la posición del pensionista con

las garantías prudentes y posibles que los interesados estimen convenientes y la Ley admita como adecuados;

Que nuestra ley Hipotecaria, en el artículo 88, y su Reglamento, en el 169, al estudiar la anotación preventiva de legado, cuando se trata de rentas o pensiones periódicas impuestas por el testador a cargo de herederos u otros legatarios, pero sin declarar personal esta obligación concreta en derecho del legatario favorecido en la posibilidad de que convierta en inscripción hipotecaria su anterior anotación, consignando con perfecta claridad y visión exacta el verdadero matiz y la propia naturaleza que encierran esas pensiones periódicas;

Que la doctrina del "numerus apertus" tampoco es de aplicación en el presente caso, porque a pesar de su indudable influencia en el derecho inmobiliario, la ciencia jurídica moderna acoge con simpatía la orientación contraria, que encierra las innegables ventajas de facilitar la labor del Registrador en cuanto a su deber de calificación, favorecer los cálculos de los terceros adquirentes y evitar la creación de derechos innominados y ambiguos, y nuestra propia jurisprudencia impone ciertas cortapisas y limitaciones a la autonomía de las personas que constituyen un derecho real;

Y respecto del segundo defecto señalado en la nota, que por haber sido consentido por el recurrente no es necesario entrar en su estudio y resolución.

* * *

Las conclusiones a que, tras perfecta elaboración, llega el Centro Directivo, no pueden ser más claras y contundentes. Decididamente inclinado a la doctrina del *numerus clausus* aunque en la escritura se hubiese configurado el contrato como de censo vitalicio, con tal expresa denominación, dudamos, de haber sido igualmente rechazada por el Registrador, la hubiese aquél estimado correcta.

Y, sin embargo, el inciso final del art. 1.802 "cuyo dominio se le transfiere, desde luego, con la carga de la pensión" y la opinión de algún autorizado comentarista—véase Castán, *Contestaciones a Notarías*, página 551, tercera edición—al expresar que dicho censo ha sido transformado en el contrato de renta vitalicia, parece inclinarnos a lo contrario, o sea, a la posibilidad de llegar a construir esa suerte de censo. Que sus afinidades con el reservativo son grandes, es indudable, si bien

así como en éste la no redención por parte del censatario no podrá exceder de sesenta años (art. 1.068 del Código civil); en el vitalicio, cuando se constituya sobre la vida de más de una persona, no podrá nunca extralimitarse el grado que para las sustituciones fideicomisarias señala el art. 781 del mismo Cuerpo legal. Además, dado el carácter de unilateral—*de unitario* lo califican Pérez González y Alguer en sus notas a *Enneccerus*—asignado al contrato de renta vitalicia—, a cuyas normas se sujetaría el censo de tal nombre—¿cabría su redención?— Porque a ello se opondría el art. 1.805 del Código civil y la doctrina de la Dirección, que en su Resolución de 28 de mayo de 1895 declaró lo siguiente: Según el art. 1.805 del Código civil ni aun la falta de pago de las pensiones vencidas de una renta vitalicia autoriza a su perceptor a exigir el reembolso del capital, de donde se sigue que con mayor razón ha de estar prohibido al pensionista extinguir la renta mediante una capitalización convenida con el dueño de la finca o fincas gravadas y percibo, por consiguiente, del capital estipulado.

ENAJENACIÓN DE BIENES EN CATALUÑA GRAVADOS CON CLÁUSULA DE RESTITUCIÓN O AFECTOS A SUSTITUCIÓN FIDEICOMISARIA. REPRESENTACIÓN POR LA MADRE DE HIJOS MENORES DE EDAD SIN QUE SE DEN LOS SUPUESTOS DE EXTINCIÓN, PÉRDIDA, SUSPENSIÓN Y PRIVACIÓN DE LA PATRIA POTESTAD DEL PADRE DE LOS MISMOS NI HAYA SIDO DECLARADA JUDICIALMENTE SU AUSENCIA. PRECEDENCIA DE LA AUTORIZACIÓN JUDICIAL PARA ENAJENAR BIENES DE MENORES A LA INSCRIPCIÓN. DISTRIBUCIÓN DEL PRECIO APLAZADO ENTRE LAS FINCAS VENDIDAS. FALTA DE INSCRIPCIÓN PREVIA.

Resolución de 10 de marzo de 1944. "B. O." de 16 de abril.

Don J.-C. falleció bajo testamento en el que, entre otras disposiciones, nombró usufructuario de todos sus bienes a su esposa, doña M. de la C., e instituyó heredero a su hijo don J. C. C., sustituyéndole para después de su muerte los hijos que dejare de legítimo matrimonio, previendo, a más, otros llamamientos para el caso de que el fiduciario le premuriese o, sobreviviéndole, no dejara sucesión. No obstante dicha sustitución, facultó a su citado hijo don J. C. C. para que pudiera dejar

a la que fuera su esposa el usufructo de los bienes de la herencia conservándose viuda.

Formalizado el inventario de los bienes relictos por el causante, se inscribieron los mismos en los Registros respectivos a favor de doña M. de la C. como usufructuaria, y de don J. C. C. como heredero fiduciario. Este promovió ante el Juzgado de Primera instancia de Mataró juicio de testamentaria para detraer, como dedujo, de aquellos bienes la parte proporcional que le correspondía en pago de su legítima, dejando a salvo la detracción de la cuarta trebeliánica que le pertenecía como heredero gravado de restitución. Aprobadas las operaciones divisorias mediante auto de dicho Juzgado, se adjudicaron al repetido don J. C. C., afectos a la sustitución fideicomisaria establecida por su padre, cuatro piezas de tierra y una casa de labranza que forman la finca "Can Peric".

Con estos antecedentes, la esposa del fiduciario—autorizada al efecto por éste en poder oportuno en el que le concede la venia marital más amplia para regir su persona y bienes; cuide de sus hijos L. y T. como madre con la representación legal que le otorga sin limitación alguna, y venda, con o sin requisitos de subasta, la finca "Can Peric" por el precio y condiciones que la acomoden—, la esposa del fiduciario, repetimos, por sí, o sea en cuanto al probable usufructo que pudiera corresponderle por testamento que acaso otorgara su esposo, en nombre de éste, del modo y forma que dispone el art. 109 de la ley Hipotecaria, comprendiendo incluso el derecho a detraer la cuarta trebeliánica que reservara al mismo el Juzgado de Mataró y en el de los hijos de la otorgante L. y T. como sustitutos fideicomisarios vivientes, menores de edad, vendió por escritura otorgada ante el Notario D. Damián Galmés la relacionada finca "Can Peric" y otra llamada "El Garrofers", que se supone de la misma procedencia y que carece de inscripción, a determinado señor por el precio de 175.000 pesetas, de las cuales afirmó la vendedora tener recibidas 80.000, entregándose otras 15.000 en el acto del otorgamiento y quedando aplazadas las restantes 80.000 y en poder del comprador para hacerlas efectivas un mes después de haberse inscrito en el Registro el expediente posesorio de la finca "El Garrofers" y de haberse obtenido la autorización judicial para convalidar la venta de los derechos futuros de los menores hijos L. y T.

Presentada la escritura de compraventa en el Registro de Mataró, causó la siguiente nota: No admita la inscripción del precedente docu-

mento por los defectos siguientes: 1.º Porque el usufructo de las fincas vendidas aparece inscrito a favor de persona distinta del vendedor. 2.º Porque el derecho correlativo de nuda propiedad, aunque no se le designe así, se vende en nombre de personas que no lo tienen, careciendo, por tanto, de capacidad para disponer de él, y si lo que quiere darse a entender es que lo renuncian, tampoco pueden renunciarse derechos que no están en el patrimonio del renunciante. No pudiendo determinarse hoy quiénes sean los fideicomisarios del fideicomiso que estableció don J. C., mal pueden venderse hoy bienes del mismo por sus nietos L. y T., que no son los únicos llamados y sin condiciones, único caso en que podrían vender con autorización judicial pedida por su padre, pues pudieran no existir a la muerte del fiduciario y si otros hermanos suyos. Por esta razón sólo es hoy enajenable el usufructo como derecho atribuido a un titular determinado y cierto. 3.º Porque del precio de la venta se aplaza cierta cantidad, sin distribuirla entre las fincas vendidas, y en el Registro ha de constar claramente la parte de precio que por la transmisión de cada una queda pendiente, pues de no hacerlo así, induce a error a los terceros que adquieran algún derecho sobre ella. Y 4.º Respecto a la finca "El Garrofers" existe además el defecto de la previa inscripción. Los tres primeros defectos son insubsanables.

Interpuesto recurso gubernativo, la Dirección, confirmando en parte el auto apelado, que ratificó en todas sus partes la nota del Registrador, declara que la escritura objeto de recurso adolece de los defectos señalados por dicho funcionario, de los cuales el segundo tiene carácter insubsanable.

Considerando, respecto del primer defecto contenido en la nota, que una vez acreditado debidamente en el Registro el fallecimiento de la usufructuaria doña C. C., satisfechos a la Hacienda los derechos correspondientes y solicitada la cancelación en debida forma del Registrador, requisitos todos que las partes interesadas pueden llevar a cabo subsanando la falta consignada, podrá aquel funcionario hacer constar la extinción del usufructo, reflejando así el Registro la debida concordancia con la realidad.

Considerando que don J. C., en el testamento otorgado el 7 de enero de 1910, instituyó heredero a su hijo don J., sustituyéndole para después de su muerte los hijos que dejare de legítimo matrimonio, previendo otros llamamientos para el caso de que su mencionado hijo

le premuriese o, sobreviviéndole, no dejare sucesión, y de las palabras empleadas por el testador, así como del sentido general de las cláusulas, se desprende con toda evidencia la existencia de una sustitución fideicomisaria.

Considerando que el art. 109 de la ley Hipotecaria permite en Cataluña al heredero gravado de restitución la enajenación de los bienes, siempre que cumpla los requisitos prevenidos en dicho precepto, es decir, haciendo constar en la inscripción, con expresa reserva, las particularidades de que depende el derecho de los adquirentes, para que los terceros que de aquél traigan causa no puedan perjudicar el derecho de los llamados en segundo lugar

Considerando que, aparte del fiduciario, han intervenido en la venta—representados por su madre—los fideicomisarios presuntos, nietos del testador, don L. y doña T., para transmitir sus respectivos derechos futuros, pero la concurrencia o el consentimiento de estos herederos no produce la transferencia total del derecho de propiedad, porque el testador ha llamado a los hijos que de su legítimo matrimonio tuviere el fiduciario, y queda siempre en pie, como defecto por ahora insubsanable, la posibilidad—por nada contradicha—de que nazcan otros hijos, a quienes también alcanza el llamamiento.

Considerando que la representación que se atribuye a la madre plantea un interesante problema en lo que atañe a su origen, legitimidad y contenido, que habrá de ser examinado en este triple aspecto.

Considerando que nuestro Código civil, en su art. 167, enumera las causas generales por las que se extingue la patria potestad, mas en ninguno de los tres supuestos que señala puede comprenderse la situación aquí planteada, y en los preceptos siguientes, 169, 170 y 171, referidos a los casos de pérdida, suspensión y privación, respectivamente, abarca otras hipótesis, entre las que tampoco es lógico incluir la figura actual.

Considerando que si la ausencia del marido no ha sido declarada judicialmente por no concurrir los requisitos exigidos por el art. 183 de nuestro Cuerpo legal para considerarlo en tal situación, ni ha sido pedida la declaración, por las personas que tienen derecho a ello, surge un obstáculo legal que impide a esa situación producir, respecto del instituto de la patria potestad, el apetecido efecto de derivar en la madre su total contenido.

Considerando que, no obstante las razones antedichas, los preceptos

que podría ponerse de relieve con un atento examen de los arts. 1.441 y siguientes del Código civil, la necesidad perentoria de proveer a un hogar pasajeramente privado de su legítimo representante, la utilidad, de buscar soluciones amplias y flexibles que puedan hacer frente a problemas económicos graves y de carácter acuciante, y la conveniencia de que los hijos sean atendidos por la persona más obligada, como es la madre, son razones todas que justifican la tesis de reputar a ésta legítima representante en casos como el discutido;

Considerando que la enajenación de bienes de menores por el padre o la madre requiere, a los efectos del Registro, como previa, la autorización judicial, y este requisito, claramente exigido por el art. 164 del Código civil, indica que esa formalidad fundamental ha de preceder a la inscripción de la venta, puesto que el Juez debe normalmente conocer con antelación las causas de necesidad y utilidad en que se funda, y su dictamen favorable deberá ser elemento includible para la calificación de la escritura.

Considerando que, ni aun aceptando en todo lo compatible con el principio de legalidad la doctrina del Tribunal Supremo relativa a que el contrato celebrado sin la previa autorización no es radicalmente nulo, sino sólo anulable y susceptible de ser invalidado por acción de nulidad o purificado y convalidado mediante su confirmación, podría tomarse anotación preventiva del título presentado, porque, según se hace constar en el recurso, la autorización para vender las fincas en cuestión, lejos de haber sido otorgada con posterioridad a la formalización de la venta, ha sido denegada por el Juzgado competente.

Considerando que la necesidad de distribuir el precio aplazado entre las fincas vendidas pudiera salvarse respecto de la denominada "Can Peric", porque los cuatro predios que integran colindan entre sí y es factible practicar, a petición de los interesados, la correspondiente agrupación y formar una sola finca; pero habiendo sido también objeto de la venta el otro inmueble conocido por "El Garrofers", deberá determinarse con precisión la parte del precio que se le señala.

Considerando que la falta de inmatriculación de la finca vendida debe reputarse defecto subsanable, conforme a lo dispuesto en los párrafos segundo y sexto del art. 20 de la ley Hipotecaria.

¿LOS EXCESOS DE SUPERFICIE DE LAS FINCAS PUEDEN INSCRIBIRSE AL AMPARO DEL PÁRRAFO TERCERO DEL ART. 20 DE LA LEY HIPOTECARIA O, POR EL CONTRARIO, DEBEN INGRESAR EN EL REGISTRO, CONFORME A LO DISPUESTO EN EL ART. 504 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, MEDIANTE LOS OPORTUNOS EXPEDIENTES DE POSESIÓN O DOMINIO?

Resolución de 14 de marzo de 1944. "B. O." de 21 de abril.

Un señor adquirió, por escritura de compra dos fincas, una de ellas —monte, terreno inculto— de 16.972,80 metros cuadrados, que después de varias segregaciones, quedó reducida a 1.073,94 metros cuadrados, aunque, de medición reciente, su cabida es de 9.610 metros cuadrados; y otra—también terreno inculto—de 15.361,92 metros cuadrados, de la que, por consecuencia de segregaciones en ella practicadas, quedó reducida a 576,45 metros cuadrados, si bien su superficie real es de 10.069 metros cuadrados.

Fallecido dicho señor, su viuda, por sí y como comisaria del mismo, por escritura otorgada el 12 de septiembre de 1942, ante el Notario de Guecho D. Juan Mantilla Aguirre, segregó—para donar, como lo hizo, a una hija de ambos—tres trozos de dichas dos antes relacionadas fincas, que se describían en los antecedentes, señalando sus cabidas, según lo indicado, a saber:

A) Heredad denominada Masti, de 6.190 metros cuadrados. Se segregó de la primera finca; y como la superficie inscribible de aquélla es de 1.073,94 metros cuadrados, el exceso de 5.116,06 metros cuadrados debe matricularse al amparo del párrafo tercero del art. 20 de la ley Hipotecaria.

B) Otra heredad denominada Abaro, de 3.420 metros cuadrados. Se segregó de la misma finca primera y se solicitaba su inscripción al amparo del citado precepto; y

C) Monte denominado Inferunetas, de 10.069 metros cuadrados. Se formó por segregación de la finca segunda y como de ella sólo es inscribible la superficie de 576,43 metros cuadrados, el exceso de 9.492,57 metros cuadrados se solicitó se inscribiera al amparo del repetido párrafo tercero del art. 20 de la ley Hipotecaria.

Presentada primera copia de la escritura en el Registro de Bil-

bao, se extendió a su pie la siguiente nota: Inscrita la segregación y donación respecto de la finca de la letra C, sólo con la superficie de 576,43 metros cuadrados, y denegada la inscripción de las segregadas con las letras A y B. de 6.190 metros cuadrados y 3.420 metros cuadrados, respectivamente, así como del exceso de 9.492 metros cuadrados 57 decímetros cuadrados de la letra C, porque no habiendo en la finca matriz, según el título, más que 576.43 metros cuadrados, resto del monte Inferunetas, y 1.073,94 metros cuadrados en el otro pertenecido, no es posible, respecto de las últimas, formar dos nuevas con los linderos que se expresan y las cabidas referidas; sin que pueda aplicarse el artículo 20 de la ley Hipotecaria para inscribir estos excesos de superficie, por resultar del propio título que se cita y que está inscrito que lo adquirido por el causante en la escritura de compra fueron las fincas con sus cabidas precisas y no más, por cuya razón no puede la donante, con referencia a esa escritura, hacer constar, a los efectos de la regla segunda del art. 87 del Reglamento de la ley Hipotecaria, ni el nombre de la persona de quien adquirió el dominio, ni el acto o contrato que motivó la adquisición, ni el funcionario que expidió el documento ni su fecha, por todo lo cual es el art. 392 de la referida Ley al que deben acogerse, ya que carecen de título escrito.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, confirmando el auto presidencial ratificatorio de la nota del Registrador, declara no hallarse la escritura extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales mediante la siguiente atinadísima doctrina que sienta tras la formulación del enunciado.

Que es esencial en nuestro sistema hipotecario el principio del tracto sucesivo, y para que la excepción al mismo, que aparece consagrada en el párrafo tercero del art. 20 de la ley Hipotecaria, sea aplicada a los excesos de superficie, se requiere que la finca inscrita aparezca contenida dentro de linderos ciertos y pueda ser indudablemente identificada, lo que no ocurre en el caso del recurso; y como, de un lado, no es lo mismo inscribir por primera vez una finca si no existe asiento contradictorio en el Registro que ampliar la cabida de las ya inscritas, sin audiencia de los colindantes, y la acción *finium regundorum* es de distinta naturaleza que la reivindicatoria, mientras, de otro lado, el principio de legitimación del art. 41 de nuestra ley Hipotecaria puede dar lugar a que resulten perjudicados por las expansiones perimetrales los dueños de otros terrenos inscritos, carece de valor para el presente caso la alega-

ción hecha por el recurrente de que en la legislación hipotecaria española la medida superficial no está protegida por la fides pública.

Que la doctrina constante de este Centro directivo estima que no es suficiente la sola manifestación de los interesados para legalizar la existencia de los excesos de superficie y que, por tanto, su inscripción sólo debe practicarse (cuando no concurren circunstancias análogas a las que motivaron las Resoluciones de 26 de junio de 1933 y 27 de junio de 1935, inaplicables al presente caso), previos los oportunos expedientes de posesión o de dominio a que se refiere el artículo 504 del Reglamento Hipotecario, por ser éste un precepto especial y posterior que limita o modula la aplicación de las disposiciones anteriores de carácter general.

Que si bien debe procurarse por todos los medios posibles la más exacta correspondencia entre el Registro y la realidad, hasta el punto de que la jurisprudencia autoriza en nuestro país al Registrador para no conceder valor a ciertas diferencias, siguiendo en esto el criterio de otros sistemas, tal norma no puede admitirse en el caso del recurso, ya que se faculta únicamente para que se subsanen pequeñas discordias entre el título y el asiento registral, pero no para rectificar cifras de tan distinta cuantía que, alterando sustancialmente la extensión de las fincas, modifican por completo uno de los requisitos que de ordinario sirven de base para su identificación.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.