

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

Resolución de 19 de Abril de 1928. (Comienza en el número anterior.)

Respecto del cuarto defecto, que, sea cualquiera la causa de la posesión a que se refiere el certificado cuya inscripción se pide, es lo cierto que las particularidades innegables de hallarse el edificio destinado a los fines de Seminario y de aportarse un documento suficientemente para acreditar su posesión y destino, no pueden desvirtuarse por la afirmación de que ha habido un cambio en el titular durante las pasadas centurias, ni por las alegaciones relativas a la situación jurídica de los Seminarios dentro de la Iglesia Católica, y antes, al contrario, encuentran una completa justificación en las disposiciones canónicas, que reconocen la personalidad jurídica de los Seminarios, y en el mismo estudio hecho por el Registrador de la cesión del edificio por el Estado a la Diócesis de Calahorra.

No obstante estar centrados los sistemas hipotecarios sobre la propiedad y derechos reales inmobiliarios, se ha denominado con mucha frecuencia al documento inscribible *titulus possessionis*, y así como esta designación no impedía que, una vez en juego los principios fundamentales, resultase protegido el dominio inscrito, tampoco la inscripción mediante expediente posesorio queda circunscrita por el cuadro del *jus possessionis*, sino que trasciende, por virtud de los artículos 41, 395, 396 y 399 de la ley Hipotecaria a la esfera petitoria, y justifica tanto la idea de que al titular corresponde algo más que la posesión, como la frase «posesión en propiedad», censurada por el Registrador.

SEGREGACIÓN DE FINCA. SEGREGADA DE UNA FINCA UNA PORCIÓN O PARCELA, Y VENDIDA PARTE DE ÉSTA POR SU PROPIETARIO, ÉSTE SIGUE SIENDO DUEÑO VIRTUALMENTE DEL TROZO NO VENDIDO, AUNQUE NO SE HAYA HECHO INSCRIPCIÓN ESPECIAL A SU FAVOR AL PRACTICAR EL ASIENTO DE SEGREGACIÓN.

(*Resolución de 7 de Mayo de 1928. Gaceta de 28 de Junio de 1928.*)

Don Ramón Godés Llorens, dueño de una finca en el Registro, segregó de ella una parcela, y en el mismo documento, en el que no se solicitó, al parecer, inscripción especial a favor del mismo de la totalidad de la nueva finca, vendió dos sextas partes indivisas, una a D. Pedro Navarro Fábrega y otra a D. Mateo Segarra Albella.

Por otra escritura, la otorgada en 7 de Febrero de 1927 ante el Notario de Castellón D. José Lamberto Espinosa, los mismos otorgantes de la escritura antes mencionada vendieron a sus otros veinte cootorgantes un veintitresavo indiviso de la misma finca, originándose, dada la naturaleza indivisible de tal adquisición, una comunidad, cuyas normas de vida se estipulan.

El Registrador de la Propiedad de Castellón puso en el documento la siguiente nota: «No admitida la inscripción del documento que precede por observarse el defecto de aparecer del Registro, al folio 70 del tomo 955 del Archivo y 463 de Castellón, finca número 29.494, inscripción primera, sólo inscrita en favor de D. Pedro Navarro Fábrega y D. Mateo Segarra Albella, cincuenta y trescientasavas partes indivisas cada uno, que hacen un total de cien y trescientasavas partes, sin estarlo a favor de Ramón Godés Llorens, ni de otra persona las doscientas trescientas avas partes restantes, si bien la finca de origen aparece inscrita a nombre de este último, defecto que impide la inscripción interesada de una unidad de forzosa proindivisión, originaria de una comunidad de bienes, no procede, en consecuencia, la anotación preventiva.»

Confirmada por el Presidente de la Audiencia la nota del Registrador, la Dirección general revoca el auto apelado y declara bien extendida la escritura de referencia por las siguientes razones:

En este recurso se ha puesto de relieve el haberse segregado de una primera finca adquirida por D. Ramón Godés Llorens, en 21 de Enero de 1903, un trozo de terreno de seis áreas y 23 centiáreas, en el que existe un pozo, y únicamente debe discutirse si la ins-

cripción independiente practicada con tal motivo se halla extendida tan sólo a favor de D. Pedro Navarro Fábrega, por su cuota de un sexto, y de D. Mateo Segarra Albella por otro sexto, sin estarlo las dos terceras partes restantes a favor del mismo D. Ramón Godés, ni de otra persona.

La propiedad y los derechos reales que afectan a la totalidad de una finca inscrita en el Registro, deben seguir afectando, si no hay motivos jurídicos en contrario, a la parcela que se segregue para formar finca independiente, y para evitar omisiones o equivocaciones en la extensión de los respectivos asientos, la ley ordena que se relacionen por medio de notas y referencias, que completan los pronunciamientos del nuevo folio; y en su consecuencia, si D. Ramón Godés Llorens aparece como dueño de toda la primitiva finca, y ha segregado de ella un trozo de seis áreas y 23 centiáreas, es virtualmente propietario del mismo, en el momento de la segregación, y solamente por tal circunstancia ha podido transferir la sexta parte a cada uno de los otros copartícipes.

En la misma inscripción, según la copia que el Registrador une a su informe, se hace constar que el citado D. Ramón Godés Llorens vende a sus convecinos, D. Pedro Navarro y D. Mateo Segarra, cincuenta trescientasavas partes indivisas del terreno, pozo y carretera, y que por ello «el terreno, la carretera de paso y el pozo, serán, en lo sucesivo, de la propiedad común indivisa, en la proporción de doscientas partes el señor Godés y cincuenta cada uno de los restantes.

La particularidad de no haberse consignado con las frases formularias que se inscribe a favor de D. Ramón Godés la parte correspondiente, no puede estimarse obstáculo insubsanable, dada la concordancia entre títulos y asientos, que impida hacer constar en la inscripción que haya de extenderse con motivo de la escritura de 7 de Febrero de 1927, la aclaración o confirmación adecuada, sobre todo si se tiene en cuenta que en este instrumento público se dice, con toda claridad, que «los comparecientes D. Ramón Godés Llorens, D. Pedro Navarro Fábrega y D. Mateo Segarra Albella, son dueños, en la proporción indivisa, de dos terceras partes el primero, y un sexto los dos últimos», del trozo de tierra en cuestión.

LUIS R. LUESO,

Registrador de la Propiedad.