

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA. EL PAGO O PARTIDO EN QUE SE HALLA SITA NO ES REQUISITO INDISPENSABLE.

Resolución de 13 de Marzo de 1928. (Gaceta de 8 de Junio de 1928.)

El Juzgado de primera instancia de Huesca, en demanda interpuesta por la representación del Estado sobre reivindicación del dominio directo de un monte, dictó sentencia declarando haber lugar, ordenando la anotación preventiva del derecho declarado en favor del Estado sobre la finca denominada «Encomienda de Villalba. El monte del pueblo de Torrente, etc.»

El Registrador de la Propiedad de Fraga no admitió la anotación por faltar el lindero Este u Oriente, y segundo, «no expresarse el pago o partido en que se halla situada la finca, o, en su caso, el nombre que tuviere, circunstancia que se hace necesaria en el caso presente, porque no consignándose tampoco la cabida ni ningún otro dato que permita distinguirla, y existiendo registradas dos fincas bajo diferente número con linderos análogos, no es posible determinar con exactitud si la finca descrita en el título presentado, comprende el todo o parte de aquéllas o de una sola o si se trata de fincas diferentes.»

Librado nuevo exhorto con todos los particulares que contenían los autos, insistió el Registrador en su calificación con referencia sólo al segundo defecto, e interpuesto recurso por el Abogado del Estado, el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, auto confirmado por la Dirección por considerar, en

cuanto al defecto de no expresarse el pago o partido en que se halla situada la finca, o, en su caso, el nombre que tuviere, que carece de fundamento en el caso discutido: primero, porque si bien la expresión del término municipal es indispensable, aparece en la descripción discutida que se trata del monte del pueblo de Torrente, y así lo reconoce el Registrador de la Propiedad en su informe al alegar que no se consigna el nombre, pues Torrente es el pueblo donde radica; segundo, porque la redacción del artículo 9.º de la ley Hipotecaria se desprende que aunque la indicación del nombre es un dato de gran importancia para la identificación de la finca, no se exige como requisito indispensable, aparte de que en el documento ahora examinado se designa al derecho inscribible «Encomienda de Villalba», empleando una designación que, unida a los demás datos de situación, vecindad y limitaciones, desvanece toda resistencia, y tercero, porque el mismo hecho de haberse llegado en otro tiempo a una concordia entre la «Encomienda» y los vecinos de Torrente y Fraga, acredita que no se trata de una finca de cubicación desconocida, cualesquiera que sean las dudas sobre su medida.

Si en el Registro existen fincas inscritas que seguramente son parte de la comprendida en el mandamiento judicial, sin que sea posible afirmar si integran la totalidad del monte, el Registrador, para cumplir lo ordenado por el artículo 8.º del repetido texto legal, debe practicar la inscripción solicitada bajo un número y poner al margen de las otras inscripciones, en que el dominio directo aparezca reconocido, las notas de referencia al folio y número de aquélla, dejando de extender las notas de las fincas que estén inscritas como libres, si no han sido vencidos sus titulares en el juicio cuya sentencia se trata de llevar al Registro.

El anterior criterio no sólo responde a la santidad de la cosa juzgada y a los principios hipotecarios, sino que se halla confirmada por la Orden de esta Dirección general de 11 de Julio de 1911 y por la Resolución de 25 de Enero de 1913, dictadas en causa de indiscutible analogía con el que es objeto de este recurso.

LUIS R. LUESO.

Registrador de la Propiedad.