

Jurisprudencia de la Dirección de los Registros y del Notariado

SEGREGACIÓN DE FINCA POSEÍDA PRO INDIVISO.

Resolución de 7 de Enero de 1926 (Gaceta de 25 de febrero de 1926).

En el Registro de la Propiedad de Getafe se presentó a inscripción una escritura de venta de dos fincas, de las que una era segregada por la vendedora de otra que se describe, inscrita en pro indiviso en favor de la misma y de cuatro hermanos más, solicitándose la inscripción de la finca que como independiente se describía y manifestando los copartícipes estar conformes con la segregación.

Denegó el Registrador la inscripción en cuanto a esta finca por falta de previa inscripción de la parte segregada en favor de la vendedora, no habiéndose aclarado si la inscripción había de practicarse en virtud de segregación o de división material, y faltando en uno y otro caso consignar la descripción del resto de la finca.

Interpuesto recurso por el Notario, razonando «que las notas del Registrador inducen a la protesta contra el abuso del derecho de calificar y de la falta de sanción debida cuando no hay ética para moderarse»; «que es supina ignorancia del artículo 59 del Reglamento hipotecario exigir la descripción de una de las dos partes en que queda dividida la finca»; «que exigir que se describa lo que queda después de una segregación es ir contra lo prescrito

en dicho artículo», para terminar solicitando la imposición de costas, que «es lo menos que puede exigírsele». Defendida, en forma procedente, su nota por el Registrador, el Presidente la revoca, sin imposición de costas, y la Dirección acuerda declarar, con revocación del auto apelado, que no se halla bien extendida la escritura calificada.

Considera la Dirección que los cinco copropietarios no han practicado sólo un acto de segregación ordinaria, sino que han modificado las relaciones de copropiedad existentes en los elementos de la finca; que en la segregación corriente la nueva finca sigue en poder de los antiguos titulares si sólo han tratado de formar una nueva entidad hipotecaria, o pasa al tercero adquirente si con este objeto se ha hecho la segregación, y la nota al margen de la antigua inscripción sólo refleja la modificación de carácter objetivo, al paso que el cambio de propiedad, por venta o transferencia inmediata, cuando la realizan todos los interesados, así como los respectivos derechos, deben hacerse constar en la primera inscripción del nuevo predio, junto con su descripción.

Admitida la segregación que el Notario recurrente estima ser el primer momento del complejo acto jurídico contenido en la escritura que autoriza, se impondría, para llegar al resultado apetecido, una falsa permute por la que la vendedora cediera a sus cuatro hermanos la cuota que le correspondía en el resto de la finca, a cambio de las cuatro quintas partes que a los mismos pertenecían en el trozo de finca segregado para hacer una nueva, siguiéndose de aquí que si bien la nota marginal es suficiente para acreditar la separación hipotecaria de las porciones, no lo es, y se necesita una inscripción, para provocar en la propiedad del resto de la primera finca la salida de uno de los copropietarios, con acrecimiento de las cuotas de los demás, o sea: el paso de la quinta parte de cada uno de los hermanos en el total de la finca a la cuarta parte en el resto.

Estos matices resultarían enérgicamente si cualquiera de los cuatro hermanos hubiera constituido un usufructo o una hipoteca sobre su cuota «pro indiviso», porque así como en el caso de segregación los derechos reales siguen gravando a todas las fincas formadas, en el caso de división recaerían sobre la nueva finca sólo

los constituidos por la vendedora, mientras los constituidos por sus hermanos seguirían gravando la finca antigua ; y en este sentido las observaciones del Registrador se hallan más cerca de la práctica correcta que las alegaciones del Notario.

En las estipulaciones de la escritura, después de enajenar la vendedora, conferirle al comprador el dominio y posesión de lo comprado, declaran aquélla y sus hermanos estar conformes en separar la parte discutida que ha de constituir finca independiente ; pero no pactan explícita y claramente que el resto de la finca quede para los otros cuatro hermanos por partes iguales ni esta manifestación se hace tampoco en la exposición de la escritura.

Que el instrumento calificado adolece, por tanto, no sólo del defecto de no incluir entre las estipulaciones la relativa a la división otorgada por los cinco hermanos, aludiendo únicamente a esta importante operación en la reseña de antecedentes, sino que también falta en el mismo la determinación de las cuotas que hayan de corresponder a los titulares del resto de la finca una vez hecha la segregación, porque en ningún instante se dice que siguen siendo dueños por cuartas partes o por partes iguales.