

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA.—ES DE TODO PUNTO INDÚDABLE, AL DESCRIBIRSE LA FINCA URBANA EN SU TOTALIDAD, HACIÉNDOSE ADEMÁS LA INDICACIÓN DE QUE LA OBRA NUEVA FUÉ CONSTRUIDA SOBRE UN SOLAR POR EL PROPIETARIO A SU COSTA SATISFACIENDO SU IMPORTE, Y PUESTO QUE LOS DATOS DE SITUACIÓN, MEDIDA SUPERFICIAL Y LINDEROS DEL SOLAR COINCIDEN EXACTAMENTE CON LOS DE DESCRIPCIÓN DE LA CASA.

Resolución de 7 de julio de 1960, «B. O.» de 27 de julio.

Don J. R. P. era dueño, según escritura, de «una porción de terreno situado en el término municipal de Santa María de Barbárá, en la colonia Estaper. Mide una superficie de mil ciento cuatro metros y noventa decímetros cuadrados, equivalentes a veintisiete mil setecientos sesenta y cuatro palmos, también cuadrados, y linda por el frente, Oeste, con una línea de veintinueve metros ochenta centímetros con la calle en proyecto que atraviesa la finca matriz de Norte a Sur; por la derecha, entrando, Sur, en otra de cuarenta y dos metros cincuenta centímetros, con finca de doña Rosa Cumi; por la izquierda, Norte, en una longitud de treinta y un metros sesenta centímetros, con propiedad de la señora viuda de don Martín

Codoñes, y por el fondo, en una longitud de treinta y un metros. con finca de doña Carmen Jo». Por otra escritura otorgada en Barcelona ante el Notario don Cruz Usatorre Gracia, el 7 de junio de 1958, don J. R. P. vendió a don D. Q. V. la anterior finca, sobre la que se había construido una casa y un garage, y que se describió en el título de la siguiente forma: «Una casa compuesta de planta baja, con cubierta de tejado, con huerto por la izquierda y fondo en el que existe un garage, situada en el pasaje del Remedio, sin número, en la colonia de Estaper, de Santa María de Barbará. Mide en junto una superficie de mil ciento cuatro metros y noventa centímetros cuadrados, equivalentes a veintisiete mil setecientos sesenta y cuatro palmos, también cuadrados, y linda por el frente, Oeste, en una línea de veintinueve metros ochenta centímetros, con una calle, antes en proyecto, llamada actualmente pasaje Virgen del Remedio, que separa de la finca matriz de que procede la que ahora se describe; por la derecha, entrando, Sur, en otra línea de cuarenta y dos metros cincuenta centímetros, con finca de doña Rosa Cumi; por la izquierda, Norte, en una longitud de treinta y un metros sesenta centímetros, con propiedad de la señora viuda de don Martín Codonés, y por el fondo, en una longitud de treinta y un metros, con finca de doña Carmen Jo». En la escritura se hizo constar que el solar había sido comprado por escritura de quince de marzo de mil novecientos cuarenta y ocho, y figuraba inscrito al tomo 1.155, libro 42, folio 68, finca 1.281, y que la edificación había sido construida a su costa por el dueño, valorándose, a efectos fiscales, en sesenta mil pesetas.

Presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con nota del tenor literal siguiente: «Suspendida la inscripción del precedente documento, por observar el defecto subsanable de no describirse en forma reglamentaria el solar sobre el que se levantó el edificio, descripción necesaria para su identificación y posterior descripción, por consecuencia, de la transformación habida en la primitiva finca.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, revocatorio de la nota del registrador (de Sabadell), mediante la ponderada doctrina siguiente:

Que el único problema que plantea este recurso es el de resolver si se halla extendida con arreglo a las formalidades legales una escritura de venta en la que el dueño del inmueble describe conjuntamente la casa y el solar de su propiedad sobre el que la construyó, y en el título hace constar la persona de quien adquirió el terreno y los datos de inscripción en el Registro, así como la declaración de haber mandado construir a su costa y tener satisfecho su total importe.

Que la determinación de la identidad del inmueble, requerida por el principio hipotecario de especialidad, constituye una de las más principales misiones de la función calificadora, porque la finca es elemento básico de nuestro sistema registral sobre el que se fundan el dominio y todos los demás Derechos reales que puedan constituirse, por corresponder al Registrador discrecionalmente esa comprobación mediante la ponderada aplicación de las normas legales, sin perjuicio del criterio que en definitiva pueden adoptar sus superiores jerárquicos al resolver el recurso gubernativo que se interponga acerca de la procedencia o improcedencia de la calificación.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, desenvuelto por el artículo 308 del Reglamento para su ejecución, en la escritura calificado, se describe la finca urbana en su totalidad y se hace además la indicación de que la obra nueva fué construída sobre un solar por el propietario a su costa y que fué satisfecho su importe, y como los datos de situación, medida superficial del solar y linderos coinciden exactamente con la de la descripción de la casa y no aparece omitida ninguna de las circunstancias exigidas por el artículo 9.º de Ley y 51 de su Reglamento, es forzoso concluir que se han cumplido todos los requisitos legalmente necesarios para la identificación de la finca, o su inscripción en la forma pretendida.

CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN PRACTICADA A VIRTUD DE PROCEDIMIENTO DE APREMIO.—AUNQUE ES INNEGABLE LA POTESTAD DEL ESTADO PARA REVISAR ESTOS EXPEDIENTES CUANDO HAYAN ADVERTIDO IRREGULARIDADES O DEFECTOS EN SU TRAMITACIÓN, PARA PROCEDER A LA CANCELACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA, ES NECESARIO QUE LA PERSONA A CUYO FAVOR SE PRACTICÓ LA INSCRIPCIÓN SEA OÍDA O AL MENOS NOTIFICADA EN TIEMPO HÁBIL.

Resolución de 11 de agosto de 1960 «B. O.» de 20 de agosto.

El 17 de junio de 1952 la Jefatura del Servicio provincial del Trigo, de Jaén, libró una certificación de descubierto contra don F. R. Z. para hacer efectivas por vía de apremio 81.303,06 pesetas que adeudaba a dicho Servicio por diferencias de precio de 511,34 quintales métricos de trigo; el precio se libró por la Tesorería de Hacienda de Jaén en 9 de septiembre del mismo año, se hizo el requerimiento de pago el 15 de octubre siguiente y quedó paralizado el procedimiento hasta el 14 de enero de 1954, en que el deudor, solidariamente con su hermano don P. R. Z., se obligó ante el Agente Auxiliar del Recaudador de la Zona a satisfacer el referido descubierto en el mes de febrero; el 16 de marzo, el Agente Auxiliar del Recaudador requirió el pago del débito perseguido, desistiendo de hacer traba, por ser insuficiente, en bienes muebles o semovientes; el Recaudador de la Zona de Baeza, por providencia de 25 de marzo, decretó el embargo de una finca con vivienda, almacén y fábrica de harinas, inscrita en pleno dominio, por mitades indivisas, en favor de los deudores. Según una diligencia de fecha 30 de marzo de 1954, no firmada por los interesados, fué notificada a éstos la providencia de embargo y se les requirió para que en el plazo de cuarenta y ocho horas nombrasen perito que hiciese la tasación de la finca junto con el que designara la recaudación; detenidos los deudores, por causas que no son del caso, fué, en su ausencia, valorada la finca en dos millones novecientas dieciocho mil novecientas pesetas y, subastada, se adjudicó en un millón doscientas noventa y siete mil trescientas pesetas a don A. M. T., al que se otorgó escritura en 18 de diciembre de 1954 ante el Notario de Baeza don Ramón Risueño Catalán, que fué inscrita en el Re-

gistro; el 15 de julio de 1956, don F. y don P. R. Z. solicitaron del ilustrísimo señor Delegado de Hacienda de Jaén la nulidad del expediente a partir de la diligencia de 16 de marzo de 1954, que estimaban defectuosa, así como la del 30 del mismo mes y año; su pretensión fué rechazada, por lo que recurrieron ante el Tribunal Económico-administrativo provincial, que por sentencia de 31 de enero de 1957 declaró nulas las actuaciones a partir de la diligencia de 16 de marzo de 1954, incluida ésta, y, como consecuencia de lo anterior, el Delegado de Hacienda de Jaén ordenó al Registrador la cancelación de la inscripción practicada a favor de don A. M. T.

Presentada en el Registro una certificación de la Tesorería de Hacienda de Jaén, en la que se inserta la parte dispositiva del acuerdo del Tribunal Económico-administrativo provincial, en que se declara la nulidad de la inscripción a favor de don A. M. T., puso el Registrador la siguiente nota que consta al margen del asiento de presentación: «Denegada la cancelación que se dispone en el documento a que se refiere el asiento adjunto por los defectos siguientes: 1.º No constar nota de pago, exención o no sujeto al impuesto de Derechos reales, y en el primer supuesto no acompañarse la oportuna carta de pago. 2.º No insertarse literalmente el acuerdo de 31 de enero de 1957. 3.º No acreditarse que tal acuerdo es firma. 4.º No consta que el titular registral, don A. M. T., consiente en la cancelación que se pide, haya intervenido en el expediente anulatorio del procedimiento de apremio, o se haya dictado en juicio declarativo, seguido contra él, sentencia firme ordenando tal cancelación. Los tres primeros defectos son subsanables, el cuarto se considera insubsanable y por ello no procede tomar anotación de suspensión.»

Interpuesto recurso por el Abogado del Estado de Jaén, la Dirección confirma el auto del Presidente de la Audiencia, que ratifica la nota del Registrador (el de Baeza), mediante la ajustada doctrina siguiente:

Que reconocidos por el recurrente en el escrito de interposición del recurso tres de los defectos comprendidos en la nota calificadora, aun cuando no han sido subsanados en tiempo y forma, queda limitado el problema a decidir si puede cancelarse un asiento

de inscripción en virtud de una resolución del Tribunal Económico-administrativo que así lo ordena cuando el titular registra, en virtud de la adjudicación de la finca embargada, no ha intervenido en el expediente tramitado para el procedimiento de apremio que se siguió contra los deudores a la Hacienda Pública.

Que es innegable la potestad del Estado para revisar los expedientes de apremio en los que se hayan advertido irregularidades o defectos en la tramitación, y que el derecho de los rematantes aparece limitado por el artículo 228 del Estatuto de Recaudación, que no reconoce personalidad para reclamar contra el acuerdo de la Administración que declare la nulidad de la venta, sino que les atribuye el derecho a la devolución del importe del remate y de los gastos del procedimiento.

Que en este expediente se observa que el comprador, después de haber sido otorgada la escritura de venta a su favor, inscribió la adquisición en el Registro de la Propiedad, y como quiera que, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el asiento practicado, mientras no se declare su inexactitud, produce todos sus efectos y se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales, para proceder a su rectificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 40 (d) de dicha Ley, es necesario que la persona a cuyo favor se ha practicado la inscripción sea oída, pues sin tal requisito, o por lo menos sin haber sido notificada en tiempo hábil y sin ser reintegrada previamente del precio satisfecho y demás pagos legítimos, es de evidente justicia que no debe sufrir perjuicios derivados exclusivamente de infracciones procesales cometidas por los Agentes administrativos ni debe ser desposeída de la finca adjudicada en la licitación ni debe cancelarse la inscripción extendida a su favor, según ha declarado reiteradamente esta Dirección General, mientras no conste su consentimiento, forzoso voluntario, y, en este segundo caso, expreso o presunto.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.