

Jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y del Notariado

EXCESO DE CABIDA.—¿EN LOS CASOS DE INSCRIPCIÓN DE ÉSTA, CONFORME A LOS ARTÍCULOS 205 DE LA LEY HIPOTECARIA Y 298 DE SU REGLAMENTO, IMPLICA CIERTAS RESTRICCIONES LA CIRCUNSTANCIA DE QUE LOS INMUEBLES SEAN RESTOS DE OTROS, EN LOS QUE SE HUBIERAN EFECTUADO SUCESIVAS SEGREGACIONES?

Resolución de 26 de enero de 1955 (B. O. de 27 de febrero).

Por escritura otorgada ante el Notario de Alcoy don Luis Chacartegui Sáenz de Tejada el 6 de octubre de 1947, don Bernardo Montalvá Ribera vendió a don José Ferrándiz Belda dos solares situados en Valencia, en el interior de una manzana en la Gran Vía del Marqués del Turia. Dichas fincas, descritas en el documento bajo las letras a) y b), según el Registro tenían una extensión de 527,78 y 298 metros cuadrados, respectivamente, y en la escritura, por reciente medición, se les atribuyó la de 536 y 356 metros cuadrados. Ambas fincas con restos segregados de inmuebles, en las que fueron practicadas otras segregaciones, que dieron lugar a fincas que pertenecen hoy a otros interesados y se hallan edificadas, salvo un pequeño solar, y en su mayoría están hipotecadas y embargadas. Presentada dicha escritura en el Registro, fué inscrita salvo en cuanto al exceso de cabida «por falta de título inscrito» sin que se recurriera contra la calificación.

Ante el mismo Notario, el 31 de mayo de 1949 don José Ferrándiz Belda otorgó, con otros señores, una escritura calificada por el fedatario de constitución de sociedad, en la cual, entre otros ex-

tremos consta: que aquél es dueño de dos solares a) y b) antes reñados y de una casa sita en Valencia, en la Gran Vía del Marqués del Turia, número 42; que de esta última finca segregó 16 metros cuadrados, parte del solar sin edificar sito a espaldas de la casa; que agrupó los tres solares y declaró haber construido sobre ellos un edificio situado en el patio interior de la manzana delimitada por la Gran Vía y las calles de Joaquín Costa, Almirante Cárdenas y Conde de Altea, al que atribuyó una extensión total de 909,29 metros cuadrados; que, al amparo del número quinto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, solicitó la inscripción del nuevo edificio con la citada cabida, y que en la repetida escritura, la indicada finca y otras fueron aportadas a la sociedad limitada «Garaje Almirante», que en el mismo acto se constituyó.

Presentada la escritura en el Registro, fué calificada con la siguiente nota: «Inscrito el documento que precede en este Registro de la Propiedad de Occidente en los tomos, libros, folios, números e inscripciones que se indican al margen, de las fincas que en el mismo se describen: siendo de advertir que la finca descrita en el apartado cuarto se ha llevado a cabo su inscripción sólo en cuanto a la superficie de ochocientos cuarenta y un metros setenta y ocho decímetros cuadrados, suspendiéndose en cuanto a la cabida, de sesenta y siete metros y cincuenta y un decímetros cuadrados, por falta de título inscrito. No procede la inscripción del exceso de superficie por ser los solares a) y b) fincas segregadas y vendidas con superficie exacta.»

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección, confirmando el auto del Presidente, revocatoria de la nota del Registrador, declara inscribible la escritura mediante la doctrina siguiente:

Que en este Centro directivo, en reiterada jurisprudencia que ha sido recogida en el citado artículo 298, autorizó en términos generales la rectificación de la medida superficial de las fincas inscritas cuando existieran linderos fijos, se acredita aquélla con datos catastrales, o se tratara de pequeñas cabidas en relación con la total extensión inscrita, siempre que no se dudase de la identificación de los inmuebles y de que se excluyera la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes.

Que la determinación de la identidad de los predios, según la

citada doctrina, debe ser apreciada discrecionalmente por el Registrador, quien al calificar conjugará los elementos necesarios; pero, tanto antes como después de la reforma hipotecaria y ello ha de entenderse sin perjuicio de lo que en definitiva decidan sus superiores jerárquicos acerca de la procedencia de la calificación al resolver el recurso gubernativo.

Que el artículo 205 de la citada Ley exime del requisito de la previa inscripción a determinados títulos, si bien exige que no figure inscrito el derecho a favor de otra persona, circunstancia que será de difícil comprobación cuando se trate de hacer constar un exceso de cabida de fincas inscritas, por lo que ha de extremarse la prudencia en caso de duda para evitar expansiones perimetrales en perjuicio de titulares protegidos.

Que si es cierto que con la aportación de planos u otros medios de prueba hubiera podido esclarecerse el problema de hecho, planteado por la falta de linderos fijos y por la complejidad que ofrecen los antecedentes, las dudas del Registrador respecto de la identidad del inmueble pueden estimarse desvanecidas, no porque el exceso de cabida cuya inscripción se pretende no excede de la quinta parte que, como máximo, autoriza el apartado quinto D) del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino muy especialmente por las circunstancias que concurren en este caso, destacadas con acierto en el auto del Presidente de la Audiencia de ser un hecho cierto y visible, con sólo pasar por el sitio de referencia que la manzana formada por los solares discutidos está totalmente edificada, con excepción de uno, que todos los propietarios de solares que circundan el formado, por agrupación de restos en la escritura de 31 de mayo de 1949, poseen la superficie que les pertenece y que en el interior existe un nuevo edificio cuya superficie real, superior a la registral, es un exceso efectivo de cabida que pertenece a la finca agrupada.

* * *

No se puede afirmar, sin incurrir en confusionismo, que debilita la garantía y atractivos de la institución hipotecaria, que la inscripción nada vale ni nada protege en punto a las situaciones de hecho que el asiento pregona, pues por virtud del principio de legitimación registral, la descripción ampara al titular, no sólo con prerrogativas de rango y disponibilidad del derecho inscrito, sino tam-

bién con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a situación jurídica como a circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resultan del mismo, se ha de reputar veraz mientras no sea rectificado o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular *secundum tabulas* de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrahipotecaria, y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada, según se infiere de los artículos 1.º, 9.º, 21 y 38, 40, apartado d), y 41 de la Ley Hipotecaria reformada y de su Exposición de Motivos.

Estas palabras, no nuestras, sino de la trascendental Sentencia de 21 de marzo de 1953, son sobrado elocuentes y expresivas para refutar esa afirmación del Notario recurrente (de la que, en verdad, no se hace eco la Dirección), «de que la medida superficial no está protegida por la fe pública del Registro».

Claro es que, como apunta con gran precisión Azpiázu —«La legitimación registral en la jurisprudencia del Tribunal Supremo», esta Revista, junio 1953—, de la reseña de diversas opiniones—Cosío Nussbaum, Serrano, Roca, González— se colige en seguida la gran confusión en que tales comentaristas incurrieron, con la agravante de que todos estudian los efectos de la Fe Pública en relación con las circunstancias físicas de la finca, sin que ninguno entre en el estudio de la protección registral de dichas circunstancias físicas a través de las normas legitimadoras contenidas en los artículos 1.º, 38 y 41.

Solamente Roca alude al problema, y con error a nuestro entender —continúa diciendo Azpiázu—, afirma que ni el principio de Legitimación ni el de Fe Pública amparará los datos registrales de mero hecho. Olvida Roca lo que establece el artículo 38, cuando dice: «A todos los efectos legales, se presumirá que los Derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen al titular en la forma determinada por el Asiento.»

Es decir, con la extensión, linderos, etc., con que figuran inscritos. La Sentencia reseñada no hace otra cosa que determinar la naturaleza de esa presunción calificándola de *juris tantum*.

Hasta aquí Azpiázu. Y si así no fuera, si el Registro no extendiese su inanto protector, por virtud de la legitimación —agregamos nosotros—, ¿por qué rodear de tanta garantía no ya el acceso al mismo de nuevas fincas, sino sus ampliaciones de cabida y sus ca-

racterísticas en cuanto a identidad: linderos, fijos o no, construcciones, plantaciones, etc., etc., y demás circunstancias de hecho?

Por todo ello ha podido decir ahora nuestro ilustre Centro, en el primero de los considerandos copiados, pues el primero lo hemos figurado de encabezamiento, que en términos generales se autorizó por el mismo la rectificación de la medida superficial de las fincas inscritas... «cuando se tratara de pequeñas cabidas en relación con la total extensión inscrita, siempre que no se dudase de la identificación de los inmuebles y de que se excluyera la posibilidad racional de perjuicio a los colindantes». Doctrina hoy consagrada por el Reglamento.

* * *

: Pero contemplamos, por decirlo así, la cuestión particularísima de *hecho* planteada en la precedente Resolución.

Y, con sinceridad, lo primero que nos sorprende es la impropiedad de léxico empleada en la primera de las escrituras, la de 6 de octubre de 1947 (o por lo menos así aparece en el *Boletín Oficial* y hemos dejado transcrito, al decir: «Ambas fincas son *Restos segregados* de inmuebles...» Porque, o serán *Segregaciones*, escueta, específicamente, o *Restos* de fincas después de efectuadas, aquéllas. Como también pudiera tratarse —y de ahí la impropiedad de léxico apuntada— de *Restos de Fincas segregadas antes*.

Restos segregados, según se dice en un alarde de imaginación, sólo cabría pensando en la posibilidad de haberse practicado diversas segregaciones que dejaran la finca reducida a un *Resto*, pero que al no haberse reflejado alguna de aquéllas en el Registro y concedor el Notario de tal circunstancia al autorizar la escritura de disposición de dicho Resto, le diese, a los efectos funcionales del Registro, o sea para la apertura del folio correspondiente, esa denominación —siempre, no obstante lo dicho, impropia— de *Resto segregado*...

Mas si nos hemos fijado en ese detalle y lo traemos a primer término es porque, a nuestro juicio, acaso esté en el mismo el nudo de la cuestión.

Empezando por esa impropiedad expresiva de «resto segregado», siguiendo porque la nota del Registrador especifica y resalta que «no procede la inscripción de exceso de superficie por ser los solares a), y b) *Fincas segregadas* y vendidas con superficie exacta», y.

terminando con que la Dirección plantea el problema a resolver —técnica y jurídicamente perfilado— en la posibilidad de inscribir excesos de cabida cuando los inmuebles sean *restos* de otros..., es fácil deducir las dudas que se ofrecen.

Supongamos un solar de cien metros. Se efectúan en él segregaciones por un total de noventa. Al disponer su titular del *resto* de diez metros dice y *prueba* que por medición reciente la finca primitiva (no ese resto) tenía ciento diez, y, por tanto, a más de los diez metros que le quedan, según el Registro vende veinte, solicitando la inscripción de ese exceso de diez metros conforme al apartado d), párrafo 5.º, artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

¿Por qué se le va a negar la inscripción de ese exceso?

Pero esto, que es factible y meridiano en los *Restos* de fincas, en modo alguno puede extenderse cuando se trata de *segregaciones*. De ahí la nota del Registrador, y ante su insistencia de que las parcelas a) y b) son fincas segregadas con superficie exacta y determinada dirección y longitud de los lados de sus perímetros, nos inclinamos a suponer, como apuntamos más arriba, que se trata de parcelas segregadas de otra mayor, que a su vez sufrieron otras segregaciones, ya que lo que se agrupa es un *Resto*.

* * *

Ahora bien, dando por supuesto que la cuestión se reduce a la posibilidad de inscripción de exceso de cabida en *Restos* de inmuebles en los que se hubiesen efectuado sucesivas segregaciones, según la plantea el Centro directivo, y toda vez, además, que rechazó el Notario en su escrito de impugnación la nota calificadora expresiva de ser fincas procedentes de segregaciones vendidas con superficie exacta, afirmando que las fincas agrupadas son *Restos* de varias segregaciones, lo que se conjuga con el punto de vista que acabamos de exponer, deducido de la insistencia del Registrador, esto es: *que esas parcelas a) y b) son restos de fincas segregadas con superficie exacta en las que se habían hecho segregaciones...* ¿es suficiente *prueba* para la inscripción de tal exceso la inspección ocular llevada a cabo, al parecer, por el Presidente de la Audiencia y su manifestación de no constar que se haya planteado ningún litigio por los colindantes de las superficies edificadas?

La aportación de planos u otros medios de prueba más relevan-

tés, como reconoce nuestro alto organismo rector en el último considerando, es lo que hubiera esclarecido el problema del hecho planteado.

Piénsese que —como adujo el Registrador en su escrito de alzada—, la finca agrupada está situada en un patio central, que pertenece en porciones determinadas a las fincas circundantes; que sus linderos no son fijos, sino tabiques de fácil mutación, y que el no existir litigios no equivale a haber prestado una expresa conformidad los posibles lesionados. Si a esto agregamos que a la manzana formada por los solares discutidos le falta *Uno* por edificar, que debe suponerse dado el gran valor que en las ciudades populares y ricas como Valencia tienen aquéllos, que su venta sea precedida de repétidas y comprobadas mediciones y que el Notario no describió las fincas en la misma forma en los dos documentos, son por demás los motivos para dudar no ya de la cabida sino hasta de la identidad de aquéllas. Está, pues, más que justificada la nota del Registrador y su tesón en defenderla, máxime si, como hemos venido repitiendo, se trata de Restos de Fincas que fueron segregados con superficies exactas determinadas.

DOCUMENTO PRIVADO.—SI BIEN, CONFORME AL ARTÍCULO 248 DE LA LEY

HIPOTECARIA, TIENEN LOS REGISTRADORES EL DEBER, EN EL MOMENTO DE PRESENTARSE UN TÍTULO EN EL REGISTRO, DE EXTENDER UN BREVE ASIENTO DE SU CONTENIDO, CUANDO SE TRATE DE DOCUMENTOS PRIVADOS LO HARÁN TAN SÓLO EN AQUELLAS SUPUESTAS EXCEPCIONES EN QUE LAS DISPOSICIONES LEGALES LES ATRIBUYAN EFICACIA REGISTRAL.

Resolución de 17 de febrero de 1955 (Boletín de 13 de marzo). Donña M. G. V. vendió a doña E. V. V., en documento privado de fecha 20 de octubre de 1951, varias fincas que había adquirido por herencia de su padre, y cuyas descripciones y circunstancias no constaban remitiéndose para todo ello a la partición de 24 de julio de 1945, obrante en el protocolo del Notario de Posada, y previniendo, además, la elevación de este documento a escritura pública.

Presentado en el Registro el anterior documento, causó la siguiente nota: «Denegada la inscripción del documento que precede. Pri-

méro, por no estar consignado el título que se pretende inscribir en ninguna de las formas que para producir inscripción establece el artículo tercero de la Ley Hipotecaria y los 33 y 34 de su Reglamento, y que exigen para ello escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes. Segundo, porque no constan en el documento las descripciones de los inmuebles que se transmiten ni las circunstancias esenciales que han de figurar en la inscripción, como disponen los artículos noveno de la Ley y 51 y siguientes de su Reglamento. Y no siendo subsanable el primero de los indicados defectos no se toma anotación preventiva.

Interpuesto recurso, la Dirección confirma el auto del Presidente, que ratificó en todo la nota del Registrador mediante la doctrina siguiente:

Que la cuestión debatida en este recurso se limita a dilucidar si debè o no surtir efectos en el Registro un documento privado de compraventa por el que se pretenden transmitir, con otros bienes, varias fincas, en precio de 25.000 pesetas, y en el cual los contratantes estipularon que podría ser elevado a escritura pública a petición de cualquiera de ellos.

Que a pesar de que el sistema espiritualista de la contratación se refleja en el artículo 1.278 del Código civil, que establece la obligatoriedad de los contratos, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que contengan los requisitos necesarios para su validez, es lo cierto que el artículo 1.280 del mismo Cuerpo legal impone la necesidad del instrumento público en los casos que determina, entre los cuales existen algunos en los que el requisito de forma es exigido inexcusablemente y no sólo «ad probationem».

Que las legislaciones hipotecarias configuran el principio de legalidad como una censura o juicio de los títulos que han de surtir efectos en el Registro, los que deberán reunir las debidas garantías de autenticidad para robustecer la seguridad del tráfico jurídico, y en tal sentido el artículo tercero de la Ley Hipotecaria dispone con carácter imperativo que los documentos inscribibles consten en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico.

Que el artículo 248 de la Ley Hipotecaria establece que los Registradores tienen el deber, en el momento de presentarse un título en el Registro, de extender un breve asiento con su contenido, cuan-

do se trate de documentos privados lo harán tan sólo, en aquellos supuestos excepcionales en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, como sucede en materia de cancelación de inscripciones de hipotecas constituidas en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador y respecto de las anotaciones preventivas del contrato de crédito refaccionario, y deberán rehusar extenderlo en todos los demás casos en que tales documentos no hayan de producir en el Registro ninguna inscripción, anotación, cancelación o nota marginal, sin perjuicio de la facultad que al presentante reconoce el artículo 416 del Reglamento Hipotecario.

Que la calificación de los títulos presentados constituye un derecho y un deber de los Registradores, sancionado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que obliga a estos funcionarios a apreciar la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, y, por tanto, aparece legalmente fundada la nota en cuanto afirma la falta de idoneidad del documento privado y la omisión de las circunstancias que con arreglo a la Ley han de figurar en las inscripciones.

Como expresa la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861, «sólo han sido objeto hasta aquí de inscripción los títulos cuya autenticidad aparecía desde luego»; los documentos privados no solían admitirse en los Registros. Cambiar en este punto y, por regla general, lo existente, empeoraría en vez de mejorar la condición de la propiedad y del crédito territorial; no debe recibir el sello de un archivo público más que lo que no deje dudas de legitimidad.

Por esto, la Comisión, siguiendo en parte lo propuesto en el proyecto del Código civil, propone que sólo puedan ser inscritos los títulos consignados en escritura pública, en ejecutorias o en documentos auténticos, expedidos en forma legal por el Gobierno o por sus Agentes.

Este criterio, fielmente seguido por la precedente Resolución, merece, como indica Roça —página 149, tomo II, Derecho Hipotecario, quinta edición—, crítica favorable, cuando no, por cuanto refuerza el principio de legalidad, básico en nuestro sistema. No obstante, constituye tan sólo una regla general, pues cuenta con varias, aunque muy pocas, excepciones, según se señala en el cuarto de los considerandos copiados, y sin perjuicio siempre, —como también, allí

se dice— de la facultad que al presentante reconoce el artículo 416 del Reglamento Hipotecario.

* * *

Juzgamos decisiva y de trascendencia suma la doctrina expuesta, que choca con el sentir de algún autorizado —y admirado—comentarista. Dice, en efecto, Villares Picó («La inscripción en nuestro sistema hipotecario...», esta Revista, mayo de 1949, página 306), «que el estar la venta constatada en documento privado no constituye falta insubsanable, como sería tratándose de una donación, pues en las ventas el figurar en documento privado da lugar tan sólo a una falta subsanable, ya que tal defecto de forma no produce, en este caso, la nulidad del contrato, y se subsana elevando el documento a público, y así queda cumplido el artículo 3.º de la Ley, y si no fuese así posible, pudo acudir a una información de dominio o acta de notoriedad si cabe, y luego se pudo convertir la anotación del documento privado en inscripción definitiva, con la que puede tropezar el segundo comprador».

La Resolución que glosamos cierra, según decimos, el paso a esta interpretación, pues no ya como insubsanable, sino ni siquiera admisible a presentación en el Registro, conceptúa el documento privado, salvo las excepciones que señala; interpretación de Villares, que es consecuente con su postura, según señalamos en este lugar —página 820, año 1953—, de que la «eficacia de la prioridad no se apoya en la inscripción del transferente, sino en la inscripción del adquirente, como modo de adquirir».

Claro que mucha culpa de todo esto cabe achacar al moderno artículo 103 del actual Reglamento Hipotecario, del que esperamos una auténtica interpretación de nuestro ilustre Centro cuando se le presente el caso adecuado que, por fuerza, como ahora con la del documento privado, se le ofrecerá.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad