

Segregaciones

Quiero echar mi cuarto de espadas, como vulgarmente se dice, en este traído y llevado tema de las segregaciones registrales. Y quiero, de intento, al abordarlo, suprimir toda cita a cuanto se ha dicho y escrito sobre él.

No vamos, pues, a recordar que ya por los tratadistas hipotecarios se lamentó que al verificarse, en el folio correspondiente al historial de una finca, la constancia de las segregaciones de que había sido objeto, quedaba la finca sin descripción registral o con esta tan deformada que no había manera de poder deducirla o atisbarla, ni aun de pasada.

Para remediar todo ello se dió a los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario su actual redacción, cuyo contenido hemos de examinar.

Como piedra angular de todo el edificio a construir en torno a los requisitos de que deben ir revestidas las segregaciones en el Registro de la Propiedad, hay que recordar el contenido del artículo 30 de la actual Ley Hipotecaria: «Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2.º y 4.º serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial algunas de las circunstancias comprendidas en el artículo 9.º»

Y como el citado artículo exige se exprese en las inscripciones la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título, he aquí que precisa para la validez de la inscripción del resto de una finca, después de una segregación, que se pueda determinar su completa descripción.

Pero mal podría el Registrador, por sí, determinar la descripción

de una finca, después de haber sido objeto de una o varias segregaciones, si el documento respectivo no facilitara estos datos y por ello se ha de recordar el contenido de los artículos 170 al 173 del Reglamento del Notariado, de 2 de junio de 1944, y del que nos interesa :

a) Que la descripción de los inmuebles en los documentos sujetos a Registro se hará por los Notarios, expresando con la mayor exactitud posible los requisitos y circunstancias imprescindibles o necesarios para realizar la inscripción (art. 170).

b) En la descripción de los inmuebles, los Notarios procurarán rectificar los datos que estuvieren equivocados o que hubieren sufrido variación por el transcurso del tiempo, aceptando las afirmaciones de los otorgantes o lo que resulte de los documentos facilitados por los mismos. Al realizar la rectificación se consignarán, con los datos nuevos, los que aparezcan en el título *para la debida identificación* de la finca con los asientos del Registro; y en los documentos posteriores sólo será preciso consignar la descripción ya rectificada, rectificándola de nuevo si fuere preciso (art. 171).

c) En todo caso, el Notario cuidará de que el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso, cuidando además que tal circunstancia no se exprese con inexactitud que dé lugar a error o perjuicio para tercero (art. 173).

La razón poderosa de que se estime necesario que, verificada una segregación, pueda saberse la descripción del resto, no es baladí. No se creó el Registro para goce y disfrute de los titulares registrales, exclusivamente, ni para beneficio del que compra o vende, sino para beneficio de todos..., ya que el Registro es público para cuantos tengan interés conocido en averiguar el estado de los inmuebles, y a todos interesa esa descripción del resto y su engarce con la de la finca matriz o de procedencia, y con todas y cada una de las fincas segregadas, ya que todas tienen un mismo punto de origen.

El futuro adquirente de ese *resto* de finca, de la que se han segregado trozos anteriormente, el acreedor del titular de ese *resto* de finca que pretende se constituya sobre él una hipoteca o simplemente va a pedir la anotación de un embargo sobre él, no son ele-

mentos extraños a la descripción de aquel, cuyos contornos físicos precisa fijar claramente para evitar todo roce o fricción con las fincas colindantes.

Para evitar todo ello, a nuestro entender, surge la redacción actual de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, en el que se invierten los términos ya que el segundo se ocupa de los requisitos que ha de reunir la *escritura* que motive la segregación y haga referencia al *resto* de la finca matriz; y el primero a la forma de hacer constar en el Registro la segregación y los datos relativos a la *porción restante*, que quede al transmitente.

Para proceder con el orden debido analizaremos unos y otros requisitos:

A) ESCRITURAS QUE MOTIVAN LA SEGREGACIÓN

Principio general: Sólo por escritura se podrán practicar las operaciones de división y segregación.

En la escritura se hará constar:

Primero. Descripción, siempre, de la finca que sea objeto de la segregación parcial.

Y aquí empieza el equívoco. Cuando la finca no ha sido objeto de segregación alguna, la descripción lógicamente es la misma del título, con las debidas variaciones, según antes queda dicho al hablar del artículo 171 del Reglamento Notarial.

Pero cuando la finca ya ha sufrido varias y aun numerosas segregaciones, resulta anacrónico e inexacto afirmar que la finca matriz es la descrita en el título.

Esa finca, tal cual en él consta, ya no existe, dejó de vivir al sufrir la primera segregación y quedó *un resto*, que es, en realidad, *del que ahora* segrega la nueva finca.

Lo menos que se puede pedir a todo transmitente de una finca, que ya haya sufrido una o varias segregaciones, es que diga la verdad y diga lo que realmente tiene, y que sepa lo que tiene. Y este resto que tiene no puede expresarse más que de dos maneras: O bien describiéndolo lisa y llanamente o bien haciendo constar por rectificación, los datos que hubieren sufrido variación, consignando para la debida identificación de la finca, los datos del título y los nuevos (art. 171, Reglamento Notarial):

Al llegar aquí estamos en la primera línea de defensa, en que se neguen los que estiman *basta sólo describir la finca matriz tal cual aparece en el título* y luego la *finca segregada*, aunque en ésta surjan linderos y datos por generación espontánea, que jamás figuraron en la finca de origen (como vías férreas, caminos o carreteras, calles, lindantes nuevos, etc., etc.). Pero es —dicen— que la finca matriz puede haber sufrido varias segregaciones QUE NO HAYAN LLEGADO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD y entonces hablar de un *resto extrarregistral* que no coincide con el *resto registral*, notoriamente mayor, es involucrar la cosa.

A esta observación, más hábil que de consistencia, puede oponerse que el Registro debe tender por todos los medios a restablecer el paralelismo entre sus asientos y la realidad extrarregistral y ello puede y debe ser a toda costa.

Los dueños de las parcelas segregadas pueden, en uso de un indiscutible derecho, no llevar sus títulos al Registro, pero ellos no pueden impedir la constancia de las variaciones de linderos que por tales segregaciones se han verificado, así como la reducción de cabida.

Un ejemplo lo demuestra palpablemente:

Don A. es propietario de la siguiente finca

100 áreas de tierra, lindantes:

Norte, con camino.

Este, con tierras de don B.

Sur, con las de don C.

Oeste, con las de don D.

Primera segregación:

De ella se han segregado, por el Norte, *en toda su extensión*, 20 áreas, que se han vendido a don E. Es, pues incuestionable que la finca ha modificado su lindero Norte, que *ahora*, en vez de camino es don E. y su cabida, que *ahora es de 80 áreas*.

La *descripción actual* de la finca es: 80 áreas de tierra que lindan:

Norte: las de don E.

Este: las de don B.

Sur: las de don C.

Oeste: las de don D.

Segunda segregación:

La finca sufre otra segregación de 30 áreas por la parte Este, *pero no en toda su extensión*, que se venden a don F. La descripción actual de la finca será: 50 áreas de tierra que lindan:

Norte: tierras de don E.

Este: las de don B. y don F.

Sur: las de don C.

Oeste: las de don D.

Modificación de descripción y tercera segregación:

Después se traza una carretera que atraviesa la finca de Norte a Sur; y por el Oeste, *pero no en toda su extensión, sino en parte*, se segregan cinco áreas, lindantes con la nueva carretera, para instalar una estación transformadora, que se vende a la Sociedad «X».

La descripción actual de la finca ANTES de la nueva segregación ha sufrido una *modificación* (la construcción de la carretera que la atraviesa) y, por tanto, hay que modificar previamente a la segregación, la descripción de la finca matriz: 50 áreas de tierra, *atravesadas de Norte a Sur por una carretera* y cuyos linderos serán los ya dichos: Norte, don E.; Este, don B. y don F.; Sur, don C., y Oeste, don D.

El resto se describirá así:

Una tierra de 45 áreas, que estaba atravesada de Norte a Sur por una carretera, y cuyos lindes son:

Norte: tierras de don E.

Este: las de don B. y don F.

Sur: las de don C.

y Oeste: las de don D. y Sociedad «X», carretera en medio.

Si las segregaciones primera y segunda no hubieran sido presentadas en el Registro, la descripción del *resto*, que hemos expuesto como previa a la última segregación, no coincidiría con la descripción de la finca matriz existente en el Registro, ya que en ésta no se han reflejado todavía las dos segregaciones primeras. *He aquí —se dice— por qué no es posible describir el resto antes de la segregación.* A ello puede replicarse que lo que la Ley exige no es que se describa ÚNICAMENTE la finca matriz con una sola descrip-

ción, sino *que se hagan constar las variaciones sufridas "aceptando las afirmaciones de los otorgantes"*, si no se tienen a la vista los documentos de las anteriores segregaciones.

En este caso, la escritura de venta a favor de la Sociedad «X» empezaría afirmando:

Que don A. es propietario de la finca que a continuación se describe CON LAS MODIFICACIONES que SE EXPRESAN A CONTINUACIÓN: Según el título de la finca matriz, era:

Cien áreas de tierra que lindaban:

Norte: camino.

Este: tierras de don B.

Sur: las de don C.

Oeste: las de don D.

Que ha sufrido las siguientes segregaciones:

1.º Por el Norte, *en toda su extensión*, 20 áreas vendidas a don E.

2.º Por el Este, *pero sólo en parte*, 30 áreas vendidas a don F.

Que, por tanto, la superficie actual es de 50 áreas y se halla atravesada actualmente por una carretera de Norte a Sur.

De ella segregan por el linde *Oeste, pero no en toda su extensión sino en parte*, cinco áreas, cuyos lindes son: Norte y Sur, finca de que procede.

Este: finca de que procede, carretera en medio.

Oeste: tierras de don D.

Queda un resto de 45 áreas cuyos linderos rectificados quedan expresados.

De esta forma queda cumplida en toda su extensión el contenido del artículo 50 del Reglamento Hipotecario, que ordena se describan las fincas que sean objeto de la segregación y el artículo 171 del Reglamento Notarial que exige se hagan constar las modificaciones.

Segundo. Exige también el artículo 50 del Reglamento Hipotecario que se describan las *fincas nuevas resultantes*. Pero estas descripciones no ha de surgir *de la nada*, sino científicamente, de las rectificaciones y aclaraciones que se han hecho a la finca matriz, para la debida identificación de la finca (segregada) con los asientos del Registro (de la finca matriz), según se desprende del artículo 171 tantas veces citado, del Reglamento Notarial.

Tercero. Finalmente, el artículo 50 también preceptúa se describirán las «PORCIONES RESTANTES *cuando fuere posible* y POR LO MENOS (que es lo que hemos propugnado en los ejemplos anteriores) LAS MODIFICACIONES EN LA EXTENSIÓN Y LOS LINDEROS POR DONDE SE HAYA EFECTUADO LA SEGREGACIÓN.

Cuarto. Agrega como inciso el artículo 50, que si no constare en el Registro la cabida total de la finca (se entiende la matriz) deberá expresarse en la nota marginal de segregación. Por lo tanto, para ello deberá constar previamente en la escritura este dato, ya que el Registrador no puede inventarlo y no creemos que una instancia adicional sea la forma adecuada de consignar este dato, ante la exigencia inexorable de escritura del repetido artículo.

Con la consignación de los anteriores datos, el Notario autorizante de la escritura ha cumplido con su cometido.

B) FORMA DE CONSIGNAR EN EL REGISTRO LA SEGREGACIÓN

Primero. *En cuanto a la porción segregada.*—Siempre que se segregue parte de una finca para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz (art. 47 del Reglamento Hipotecario). La descripción se tomará de la consignada en la escritura «previas las variaciones descriptivas necesarias de la finca matriz, para establecer la debida identidad entre finca de origen y finca segregada», pues ningún precepto legal autoriza a prescindir de esta identificación y concordancia de datos cuando de segregaciones se trata; en el Registro se procede a virtud del tracto sucesivo formal, por sucesión y no a saltos.

Segundo. *Al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz se expresarán por nota marginal:*

a) *Los datos de la segregación:* «De la finca de este número ... se segregan *en toda la extensión*, o *sólo en parte*, del lindero una superficie de áreas, vendidas a don, que pasan a formar la finca número ..., inscrita al folio ... del tomo ..., libro ... del Ayuntamiento de

b) *La descripción de la porción restante*, cuando fuere posible —dice el artículo 47 reglamentario— O POR LO MENOS, las MODIFICACIONES en la EXTENSIÓN y LINDERO o LINDEROS *por donde se haya efectuado la segregación*.

Estos datos, unidos a los ya existentes en el Registro, son bastantes para poder reconstruir la descripción de ESE RESTO objeto de tantas preocupaciones, para los que de la mecánica registral se ocupan.

Tercero. Queda por resolver el problema de coordinar la mecánica registral con la no presentación de las escrituras anteriores de segregación. El problema es más aparente que real, pues si bien la no presentación de los títulos que dieron origen a las anteriores segregaciones impiden verificar una segregación en forma de la finca matriz, para que quede EL RESTO VERDADERO en el momento de las segregaciones posteriores, no es tanta la fuerza de esta NO PRESENTACIÓN que a los solos fines de aclaración y coordinación no se puedan consignar, los de las segregaciones sí presentadas.

LA RICA ARENAL incluso pone modelos para esta clase de segregaciones («Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario», tomo II, página 74).

Más claro que todas las reglas teóricas, y ateniéndonos al caso práctico anteriormente planteado, al tratar de las escrituras de segregación, la nota marginal de la segregación, a favor de la Sociedad «X» de sus cinco áreas de superficie, *no habiéndose presentado* las otras escrituras relativas a las segregaciones anteriores, se entendería de esta manera :

«La finca de este número ... ha sufrido segregaciones NO INSCRITAS y la siguiente variación :

La construcción de una carretera que atraviesa la finca de Norte a Sur.

Queda, pues, una cabida, según el TÍTULO, de 50 áreas, y según el REGISTRO, de 100 áreas, *por no haberse inscrito las segregaciones anteriores*.

Y de ella se segregan ahora : cinco áreas lindantes con la nueva carretera, por el lindero OESTE *en parte* que hoy es Sociedad «X», que pasan a formar la finca número ..., al folio ... del tomo ...

Queda un RESTO de finca con los linderos modificados que se han

hecho constar, de 45 áreas SEGÚN EL TÍTULO y de 95 áreas según el REGISTRO, por no haberse inscrito las segregaciones de que queda hecha referencia. Fecha y Firma.»

Es un dato práctico para la claridad en el Registro, cuando se trate de fincas que ya han sufrido varias segregaciones con anterioridad sin que se hayan hecho constar los datos anteriores, *resumir en la última nota que se extienda las segregaciones de que haya sido objeto la finca*, expresando lindero por que se verificó la segregación, superficie y nombre de lindante, datos que deben constar en la escritura de la última segregación, según queda dicho anteriormente.

La fórmula propuesta es de un simplismo extraordinario, aun cuando a algunos parezca compleja.

También es muy útil de señalar con una letra o un número cada una de las referencias a cambio de lindero por segregaciones INSCRITAS, para no tener que repetir todos los datos al hacer sucesivas referencias a ellas con posterioridad. Véase la forma práctica de hacerlo constar.

«La finca de este número ha sufrido las variaciones INSCRITAS señaladas en las letras A), B), C) y D), consignadas en la nota marginal precedente.

Queda, pues, una cabida según TÍTULO DE LA ÚLTIMA SEGREGACIÓN de que se tiene noticias (1), de 45 áreas y según el REGISTRO, de 95 áreas, por no haberse inscrito segregaciones anteriores.

Y de ellas se INSCRIBE AHORA la SEGREGACIÓN, 20 áreas por el linde expresado Norte, *en toda su extensión*, que es don E., que pasan a formar la finca número ..., al folio .. del tomo ...

Queda un RESTO de finca con los linderos modificados que se han hecho constar, de 45 áreas, según el TÍTULO de la última segregación de que se tiene noticias, y de 75 áreas, según el REGISTRO (2). Fecha y Firma.»

(1) Este dato es muy importante, puesto que el *resto después de la primera segregación no inscrita*, ya no es dato que interesa, sino el posterior de después de la última reducción de cabida. Esto es, ya no interesa saber que el *resto era* de 80 áreas *después de la primera segregación*, ni de 50 áreas *después de la segunda*, sino de 45 áreas que es el dato del título de la última segregación.

(2) Esta dualidad de datos que a primera vista parece dato de complejidad extraordinaria se obtiene sencillamente examinando la fecha de las diversas escrituras de segregación presentadas y el dato de la cabida restante en la *más moderna*, es la cabida del *resto* según el título de la última segregación de que se tienen noticias. En cuanto al *resto*, según el Registro,

Esta modesta aportación al problema de las segregaciones no pretende haberlo resuelto y nos da que pensar si no sería mucho mejor fórmula suprimir radicalmente las segregaciones, sustituyéndolas por la obligatoriedad de practicar una auténtica división de fincas con sus nuevas descripciones, cuando la suma de las segregaciones hubiera absorbido una décima parte de la superficie total de la finca matriz, con lo que se ganaría en claridad.

ANTONIO VENTURA TRAVESET GONZÁLEZ
Registrador de la Propiedad

es la diferencia entre la superficie de la última segregación que se ha verificado en el Registro y la cabida inscrita según el mismo Registro.

Debe prescindirse en absoluto de la cabida del resto que en ella consta, pues habiendo perdido toda actualidad no sirve sino para complicar y, por tanto, hay que atenerse a la cabida del resto de la última segregación practicada de que se tengan noticias, aunque no sea la última inscrita, y del resto según el Registro