

Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

EN SISTEMAS HIPOTECARIOS COMO EL ESPAÑOL, BASADOS SÓLO EN LOS TÍTULOS, QUE PRESCINDEN DE LA COORDINACIÓN DEL REGISTRO CON EL CATASTRO, NO PROCEDE EN EL SENCILLO CAUCE DE UN RECURSO GUBERNATIVO DECLARAR INSCRIBIBLE UN DOCUMENTO POR EL CUAL SE DIVIDE UNA FINCA, SE INDIVIDUALIZAN PARCELAS Y SE ALTERAN ASIENTOS SIN CONSENTIMIENTO NI SIQUIERA AUDIENCIA DE UN TITULAR PROTEGIDO POR LOS ARTÍCULOS 1.º, 38 Y 40 DE LA LEY HIPOTECARIA. PERO EL DEFECTO REFERENTE A LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y EXTENSIÓN DEL DERECHO ES SUBSANABLE, PUES PUEDE SER ACLARADO POR TODOS LOS INTERESADOS EN ESCRITURA PÚBLICA O SALVADO EN EJECUTORIA. SIENDO ADMISIBLE EN UNO U OTRO CASO LA PRESENTACIÓN DE LOS TÍTULOS NECESARIOS PARA EL ESLABONAMIENTO FORMAL DE LAS INSCRIPCIONES Y LA TOMA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA, DE ACUERDO CON LO PRECEPTUADO EN EL ARTÍCULO 103 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO.

Resolución de 2 de febrero de 1950. («B. O.» de 2 de abril.)

Dada la oscuridad y confusión del caso. más de hecho que de derecho (son palabras todas del Centro Directivo), la mejor exposición de los antecedentes referentes al mismo, *obtenidos unos directamente y otros por lógica deducción*, es la que aparece en el primero de los Considerandos, que pasamos a copiar:

Primero, el 19 de mayo de 1865 se inscribió en el único Registro de la Propiedad de Madrid, con el número 781, un terreno sito en el término de la Cruz Verde o Alto del Camino de Chamberí, de 19.534 pies cuadrados, equivalentes a 1.516,69 metros cuadrados.

lindante: por Oriente, con el camino de los Leñeros, y por los demás puntos cardinales, con fincas de particulares; segundo, en la segunda y otras inscripciones de la finca 781, se comienza la descripción diciendo «casa-tahona» y se refieren a los linderos obrantes en la inscripción primera, pero, algunas veces, con la cabida aproximada de 11.500 pies, y, otras, con la de 19.534; tercero, como consecuencia de la división en tres del primer Registro de la Propiedad madrileño, la zona en que radica dicha finca se adscribió a la circunscripción territorial del Registro de Occidente, y el 4 de noviembre de 1890 fueron transcritas en esta oficina las diez inscripciones existentes entonces que motivaron la inscripción primera de la finca trasladada al nuevo Registro, a la cual correspondió el número 1.872; cuarto, la dualidad de cabidas fué debida seguramente a que en unos títulos antiguos otorgados en épocas en que el terreno tenía poco valor, consta como medida superficial la de la parte edificada del inmueble, segregada y agregada al mismo, y en otros documentos figura la cabida de su totalidad; quinto, tal cualidad persistió en los asientos de la finca 1.872, si bien en las inscripciones segunda y tercera relativas a mitades indivisas de la misma, compradas por don Benito Sainz Ezquerro y Sainz Ezquerro, casado con doña Estefanía Ogazón Abascal, se consigna que el predio, compuesto de casa y jardín, tenía la mayor de las dos cabidas; sexto, en fechas que se desconocen se efectuó la apertura de las calles de Almansa, Tenerife y Garellano, que redujeron la extensión de la finca en cuantía no determinada; séptimo, la última de las tres citadas vías públicas dividió el inmueble en dos porciones, las cuales son hoy en realidad fincas aisladas y deberán ser registradas en momento oportuno como independientes; octavo, por ignorancia o desidia de los interesados no se han reflejado en el Registro la disminución de cabida causada por las expropiaciones ni la descripción de las dos porciones, aunque en los asientos hay menciones de las tres calles; noveno, al fallecimiento de doña Estefanía Ogazón Abascal se adjudicó la finca 1.872, descrita solamente como casa, al viudo, manifestando en el título la cabida de 10.587 pies y 41 décimas de otro; y lo mismo se hizo cuando por muerte del señor Sainz Ezquerro se adjudicó la finca a sus tres únicas hijas y herederas, según las inscripciones cuarta y quinta, respectivamente, las cuales se prac-

ticaron porque la cabida declarada era inferior a la registrada a favor del causante; décimo, el año 1943 don Angel García de Garayo compró, primero, dos terceras partes indivisas de la finca 1.872, y después la tercera parte restante, mediante escrituras que motivaron las inscripciones 12 y 14, en cuyos encabezamientos se expresa: «Casa sita en esta capital, calle de Almansa, número 5, a continuación de la del Conde-Duque, hoy Garellano, en donde saca una fachada con el número 21, donde dicen Cruz Verde o Alto del Camino de Chamberí, descrita en las inscripciones segunda y cuarta, conforme con el documento presentado»; undécimo, los causahabientes del señor Sainz Ezquerra, representados por un mandatario, otorgaron una escritura adicional de partición de herencia, ante el Notario de Madrid don Pascual Lacal Fuentes, el 18 de febrero de 1947, con objeto de que se registrase a su favor parte de la finca 1.872, que, según afirman, no adquirió el actual titular registral; y duodécimo, en las escrituras de compra a favor de éste no se hizo segregación alguna ni descripción del resto de la repetida finca 1.872, por lo cual en el Registro no se debía practicar la segregación sin petición de los interesados, toda vez que esta oficiosidad, no ajustada al texto de lo estipulado, implicaría una extralimitación de funciones, con infracción del fundamental principio hipotecario de rogación o voluntariedad.

Presentada primera copia de la expresada escritura adicional de partición en el Registro de Occidente de Madrid, causó la siguiente nota:

«La parcela de terreno o solar situada en la calle de Almansa, resto de la que fué finca número 5 de dicha calle, que se describe en el apartado 3.º de la escritura presentada, figura inscrita en el Registro, conforme a los datos que se invocan, a favor de D. Benito Sainz Esquerra. En las operaciones particionales derivadas de la sucesión de doña Estefanía Ogazón y Abascal, esposa de D. Benito, se inventarió y adjudicó únicamente la casa descrita en la escritura, en el apartado 3.º de la misma. No fué objeto de segregación el solar edificado, aunque está determinadamente inscrita la finca urbana que representa a favor de D. Angel García de Garayo y Uriarte. Para inscribir la parcela que se invoca al principio de esta nota debe justificarse el tracto sucesivo que se refiere en el documento presentando al efecto la titulación procedente. No lo es la

escritura calificada, otorgada por personas extrañas al titular, según el Registro.»

Presentada de nuevo la escritura, transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación, en unión de los respectivos documentos sucesorios, se extendió, a continuación de la transcrita nota, otra del tenor siguiente:

«La finca de la calle de Almansa que, bajo el número III, se describe en el precedente documento, figura en el Registro con la extensión superficial de 19.534 pies cuadrados, en la inscripción 2.^a, o con la de 10.587, según la inscripción 4.^a. Las sucesivas operaciones invocan una y otra extensión superficial. No resulta del Registro circunstancia alguna que signifique rectificación de dicho dato descriptivo, ni operación de segregación. Los documentos que se acompañan al título presentado no son eficaces, conforme a la nota precedente, para modificar la calificación. Por ello, no es posible variar la resultancia del Registro respecto a los datos que determinan la extensión del inmueble. No es admisible la anotación preventiva.»

Entablado recurso por el Notario autorizante para que se declarase que la escritura se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, la Dirección, confirmando en el fondo el auto del Presidente que ratificó la nota recurrida, si bien declarando subsanable el defecto que ambas notas conjuntamente examinadas reputaron insubsanable, tras la exposición de antecedentes puesta de relieve en el primero de los Considerandos que al principio dejamos transcrito, declara lo siguiente:

Que para aclaración del caso discutido y fijación del alcance real de lo vendido en las dos escrituras otorgadas a favor del señor García de Garayo, hubiera sido conveniente la aportación al Registro, antes de formular la calificación, de un plano del inmueble, de los recibos acreditativos de quién o quiénes satisfacen la contribución territorial, de pruebas que demostrasen quién o quiénes poseen o administran las dos parcelas en que se dividió la finca 1.872 y, sobre todo, del certificado del acto de conciliación que, según expone el recurrente en el escrito de apelación, se celebró el día 4 de enero de 1945 en el Juzgado Municipal número 4 de los de esta capital, promovido por los sucesores del señor Sainz Ezquerro contra el nombrado titular, y en el cual se dice que éste

reconoció haber convenido la compra de la parcela objeto del recurso, pero que no se avino a otorgar la escritura hasta que fuesen subsanadas las deficiencias de titulación advertidas por su Notario.

Que, en todo caso, dado el estado actual de las inscripciones posible en sistemas hipotecarios que, como el español, se basan sólo en los títulos y prescinden de la coordinación del Registro con el Catastro, no procede en el sencillo cauce de un recurso gubernativo declarar inscribible un documento por el cual se divide la finca, se individualizan ambas parcelas y se alteran los asientos, sin consentimiento ni siquiera audiencia de un titular protegido por los artículos 1.º, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria, en lugar de seguir la trayectoria procesal que se había iniciado el año 1945 con el aludido acto conciliatorio, toda vez que el procedimiento legal adecuado es, a falta de conformidad entre todos los interesados sobre la interpretación de las dos escrituras de compra a favor de dicho titular, un juicio declarativo en el cual éste sea oído, y, con la amplitud de medios defensivos, pruebas y recursos que regula la Ley de Enjuiciamiento Civil, se concrete la extensión del derecho de cada interesado y pueda recaer sentencia firme en cuya ejecución se ordene la correspondiente segregación y se describa el resto del inmueble que se trata de inscribir a nombre de los causahabientes del señor Sainz Ezquerria.

Por último, que, según ha declarado esta Dirección General, los defectos en las descripciones de las fincas son generalmente de naturaleza subsanable, y esta jurisprudencia es, en cierto modo, aplicable al caso controvertido, como se infiere de las notas impugnadas, en la primera de las cuales se consigna que, como la parcela que se intenta registrar a nombre de los citados causahabientes figura inscrita, conforme a los datos que se indican, a favor de su causante, se debe observar el tracto sucesivo; y, en consecuencia, si todos los interesados conviniesen en aclarar en escritura pública las referidas anomalías descriptivas y en interpretar las dos escrituras de compra en el sentido de que el último titular no adquirió más que parte de la finca 1.872, o se declarase esto en ejecutoria y, en uno u otro caso, se presentasen los títulos necesarios para el eslabonamiento formal de las inscripciones, se subsanaría el defecto, que no impide la anotación preventiva, de acuerdo con

lo preceptuado en el artículo 103 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar en la misma que lo que se pretende inscribir es la parte de la finca que no fué vendida mediante ambas escrituras. en las que no se determinó exactamente la parte transmitida, lo cual ocasionó una discordancia entre el Reglamento y la realidad, cuya eliminación se puede obtener contractual o judicialmente. orientación que también podría servir si, en el caso de que entablare litigio, se decretare la anotación preventiva de la demanda.

* * *

Para darse perfecta cuenta de lo actuado, recomendamos la total lectura de la Resolución.

CONSULTA FORMULADA SOBRE DUDAS PARA CALIFICAR Y DESPACHAR DOS ESCRITURAS DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA PRESENTADAS SIMULTÁNEAMENTE, RETIRADAS EL MISMO DÍA DE LA PRESENTACIÓN PARA EL PAGO DEL IMPUESTO Y DEVUELTAS EL ÚLTIMO DÍA DE VIGENCIA DE LOS ASIENTOS DE PRESENTACIÓN.

Resolución de 24 de enero de 1950. («B. O.» de 24 de marzo.)

La Dirección General ha acordado declarar que, en casos como el consultado, el Registrador deberá calificar y despachar los títulos en un plazo que no exceda de los treinta días siguientes a la devolución al Registro, durante la vigencia de los asientos de presentación, de los documentos retirados; y que, en tales casos, se hará constar por nota marginal en los posteriores asientos de presentación contradictorios que se amplía el plazo de su duración un número de días igual al de los utilizados después de los sesenta de vigencia normal de aquellos asientos.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO.

Registrador de la Propiedad.