

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

AUNQUE LA PRÁCTICA REGISTRAL NO HA EXIGIDO UNA PRUEBA FORMAL Y RIGUROSA DE LA CÓNEXIÓN ECONÓMICA O UNIDAD ORGÁNICA DE EXPLOTACIÓN PARA LA INSCRIPCIÓN COMO FINCA ÚNICA DE DIVERSAS QUE SE DICE FORMAN UN CUERPO DE BIENES, NO PUEDE DESCONOCERSE EL GRAVE PELIGRO QUE ENCIERRA DEJAR ENCOMENDADO AL ILIMITADO ARBITRIO DE LOS INTERESADOS UNA MATERIA COMO LA DEL INGRESO DE FINCAS EN EL REGISTRO.

EN TODO CASO, NO PUEDEN FIGURAR BAJO UN MISMO NÚMERO FINCAS COMPLETAS Y UNA PORCIÓN INDIVISA DE OTRAS SIN PRACTICAR LA SEGREGACIÓN CORRESPONDIENTE CON EL CONSENTIMIENTO DE LOS DEMÁS CONDUEÑOS.

*Resolución de 29 de octubre de 1947 ("B. O." de 1 de junio de 1948.)*

Ante el notario de Ribadeo D. José Román Penzol Lavandera, se otorgó una escritura por la que un señor vendía a otro un caserío —que pedían se inscribiese bajo un solo número— compuesto: 1.º, casa de 70 metros cuadrados; 2.º, monte de 13 áreas, 80 centiáreas; 3.º, herencia de monte consistente en la veinticincoava parte pro indiviso con vecinos de Remourelle; 4.º, campo de 19 áreas, 40 centiáreas, y 5.º, monte de 94 áreas (omitimos condiciones y precio por transcribirse en el último Considerando que se copia después).

Presentada la escritura en el Registro de Ribadeo, fué suspendida la inscripción pretendida del caserío como finca única, por no colindar las fincas que la componen entre sí y no justificarse documentalmente la existencia de tal caserío ni acreditarse que forman un cuerpo de bie-

nes dependientes del edificio o de uno de los terrenos, y que formen en este caso unidad orgánica de explotación.

Interpuesto recurso por el Notario autorizante, la Dirección confirma el auto presidencial que había ratificado la nota del Registrador, en méritos de la razonada y correctísima doctrina siguiente:

Que una de las características fundamentales de nuestro sistema hipotecario es la de que el Registro se lleva por fincas, abriendo a cada una de ellas, cualquiera que sea su importancia, el correspondiente folio u hoja registral, donde se concentra el historial jurídico del inmueble, para así facilitar el exacto conocimiento de todo lo relacionado con el mismo.

Que esta regla general no ha sido observada con todo rigor, porque en ocasiones, para facilitar el acceso de la propiedad al Registro y satisfacer legítimas aspiraciones de los propietarios, se ha permitido que diversas fincas puedan inscribirse como una sola, siempre que concurren las circunstancias necesarias para producir tales inscripciones discontinuas o especiales, objeto de específica regulación en las sucesivas reformas llevadas a cabo en nuestra legislación hipotecaria.

Que el apartado segundo del artículo octavo de la vigente Ley Hipotecaria permite que se inscriba como una sola finca y bajo un mismo número la explotación agrícola, con o sin casa de labor que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes; y el Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915, todavía vigente cuando se formuló la calificación objeto de este recurso, también facilitaba en su artículo 57 la inscripción bajo un solo número de las propiedades rústicas que formaran un cuerpo de bienes dependientes o unidos con uno o más edificios y una o varias piezas de terreno con arbolado o sin él, aunque no lindaran entre sí ni con el edificio, con tal que en este caso hubiera unidad orgánica de explotación o se tratara de un edificio de importancia, al que estuvieran subordinadas las fincas o construcciones, y añadía el citado precepto reglamentario, en el párrafo sexto, que también se inscribirían en idéntica forma las explotaciones agrícolas situadas dentro de un perímetro determinado o que formaran un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

Que, si bien la práctica registral no ha exigido una prueba formal y rigurosa de la conexión económica o unidad orgánica de explotación (medida preconizada por algunos tratadistas y sin duda conveniente

para evitar posibles abusos), tampoco puede desconocerse el grave peligro que encierra dejar encomendado al ilimitado arbitrio de los interesados una materia como la del ingreso de las fincas en el Registro, que ya adolece en nuestro sistema de importantes deficiencias, como son, entre otras, la carencia de justificación acerca de la existencia y características de inmuebles por la ausencia de un Catastro en íntima relación con el Registro, toda vez que el libre juego de la iniciativa particular haría posible la inscripción, como una sola finca, de predios muy distantes entre sí, con diferentes cultivo y naturaleza, sin más nota común que la de pertenecer al mismo dueño, resultados que exceden indudablemente de los propósitos del legislador, irían abiertamente contra el principio de especialidad y supondrían una transgresión manifiesta de las normas que aconseja una razonable práctica hipotecaria según la cual estas agrupaciones de predios no colindantes requieren una organización económica que no sea la meramente individual.

Que, en previsión de tales perjudiciales consecuencias, la jurisprudencia de este Centro directivo ha impuesto en este punto ciertas limitaciones, llegando a declarar que el hecho de hallarse situadas varias porciones de tierra dentro de un mismo término municipal y pertenecer a un solo dueño no basta para considerar como una finca todas aquellas porciones, y que no equivale a conexión económica el subterfugio de denominar el propietario a las fincas con el mismo nombre ni tampoco el expresar que se encuentran en dependencia con otra casa sita en poblado.

Que en el caso discutido se advierten las particularidades siguientes:

a) Se pretende inmatricular como una sola finca y bajo un mismo número un caserío denominado De Rego de Mel, pero como la escritura aparece redactada sin ajustarse exactamente a lo prevenido en el artículo 148 del Reglamento Notarial, no se expresa siquiera que las fincas relacionadas formen parte o dependan de aquél, sino que por el contrario se describen como independientes. b) En la escritura formalizada ante el Notario de Ferreira del Valle de Oño, señor Montero, título adquisitivo alegado por el transferente, las fincas fueron descritas y vendidas separadamente sin que al parecer se aludiera, entonces, a la existencia del citado caserío. c) En el documento que motiva este recurso, no obstante venderse el inmueble por el precio total de 15.000 pesetas, se señala la cantidad de 4.000 pesetas a cada una de las fincas descritas bajo los números 4 y 5, cuyo pago se aplaza, y de las 7.000 pesetas

restantes se aplazan también 2.000 sin efectuar previamente distribución entre los otros tres predios, no obstante pactarse que "por la falta del pago del precio en el plazo estipulado quedará resuelto el contrato de pleno derecho, a no optar el vendedor por exigir su cumplimiento", todo lo cual contribuye a aumentar el confusiónismo y la imperfecta técnica del título; y d) Se intenta por último que figuren bajo un mismo número fincas completas y una porción indivisa de otras sin practicar la segregación correspondiente con el consentimiento de los demás condueños, involucrando el historial y pretendiendo que se realice una operación registral que implicaría una clara violación de fundamentales principios que informan nuestro sistema hipotecario.

\* \* \*

Con harta razón pedía Ramón de la Rica en sus *Comentarios a la ley de Reforma Hipotecaria* que, para evitar inútiles complicaciones, se dictasen en el nuevo Reglamento normas claras y precisas de lo que ha de entenderse por "unidad orgánica de explotación" (p. 64).

Fué en vano su clamor.

Nos encontramos como al principio—sino peor—en esta peligrosa cuestión de formación de fincas no ya discontinuas como suelen llamarse, sino artificiales y caprichosas.

Y decimos peor, porque antes de la reforma cabía opinar, con Gayoso Arias (*Nociones de Legislación Hipotecaria*, p. 315, t. I), que considerar como una finca las piezas separadas, aunque lo ordenase el Reglamento (art. 57 del antiguo), era contrario a la ley, que si concedía un favor especial, anómalo, a los foros y enfiteusis, era para facilitar su inscripción, no susceptible, por tanto, de ampliación.

Ya el Tribunal Supremo, en 25 de abril de 1916, dijo que los lugares acasados de Galicia no son una finca, como ahora, el 6 de noviembre de 1947, ha expresado que las fincas deben determinarse sobre la base de documentos catastrales, no por las manifestaciones de las partes en las escrituras correspondientes.

Con ello nuestro más Alto Tribunal no hace más que confirmar uno de los más básicos principios de nuestro sistema registral, el de especialidad, la primera de cuyas consecuencias lógicas es, como afirmaba don Jerónimo González (*Principios Hipotecarios*, p. 256), "la cimentación del mismo sobre la inscripción de superficies deslindadas del globo te-

restre, descritas con arreglo a pautas rígidas en asientos numerados correlativamente y extendidos bajo folio separado. La finca, entidad hipotecaria, es el soporte jurídico de los derechos reales que a ella se refieren, y responde a la necesidad de especializarlos o especificarlos".

Sin embargo de todo esto y de la doctrina de la Dirección (ver Resolución de 30 de septiembre de 1922), como señalan el propio La Rica y Roca Sastre, la reforma elevó las normas reglamentarias a rango legal, agravando la cuestión "al permitir la inscripción unitaria, haya o no casa de labor o edificio que sirva como núcleo o lazo de unión entre las fincas no colindantes" (La Rica, ob. c., p. 63), "haciendo omisión de toda prueba del requisito de la unidad orgánica o conexión económica" (Roca Sastre, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, t. I, p. 622).

Pero viene el Reglamento y éste — apartado 3.º, art. 44 — nos habla de "explotaciones agrícolas con nombre propio, unidad orgánica y organización económica que no sea la puramente individual".

Pasando por alto su barroca redacción, esperemos que alguno de los autores del precepto nos aclare su contenido, pues, la verdad, no se nos alcanza cuál pueda ser la organización económica de una explotación que no sea la puramente individual.

Pensamos si serán aquellas cuya producción exceda de las necesidades familiares. ¿Luego entonces éstas se hallan excluidas de agrupación? No lo creemos, porque será la anulación del anterior apartado que habla de "casales, cabañas, lugares"...

Acaso los autores del precepto quisieron referirse a las inscripciones a nombre de las llamadas personas jurídicas, concediéndoles ese beneficio o favor. O sea tanto como para que tales personas o entidades se establezca el folio personal y, como consecuencia, la hipoteca solidaria, etcétera, etc. Toda la alteración del sistema. Cosa, al fin, muy latina. Como decían Lezón y Beranal (t. I, p. 234, *Tratado de Derecho Inmobiliario*), "preguntad al conservador de Francia por la hipoteca de una finca, y no os contestará; preguntadle por la hipoteca de un hombre, y os lo dirá en seguida".

Pero no culpemos a los redactores del precepto reglamentario, a los que el texto legal obligó a definir o explicar una cosa de tan difícil explicación o definición.

En este confusionismo se debate el Centro directivo que deseando fijar ideas, encauzar la doctrina y precisar la práctica, cuando creemos va a lograrlo según vamos avanzando en la lectura de ese admirable

considerando cuarto, nos remite, en su final, al texto reglamentario con la transcripción de las frases sibilinas "organización económica que no sea la meramente individual".

Claro es que si los textos legal y reglamentario, tan recientes, no concretaron lo que ha de entenderse por unidad orgánica de explotación, sería mucho pedir a nuestro ilustre Centro que lo precisase, por lo que ya es bastante y es de alabar su recomendación de poner freno en esta materia cuando se presente en la práctica.

Como es de justicia resaltar la declaración del último considerando de no poder figurar bajo un mismo número fincas completas y una porción indivisa de otras, extremo no debatido en el recurso, pero que aparece en el título, lo que revela el atento estudio, la sutil penetración en los problemas que se le ofrecen a su superior resolución.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.

## OBRAS COMPLETAS DE DON JERONIMO GONZALEZ

### ESTUDIOS DE DERECHO HIPOTECARIO Y DERECHO CIVIL

#### Tomo I:

- A) Nota editorial.
- B) Prólogo del Excmo. Sr. D. José Castán Tobeñas.
  - 1. Estudios de Derecho Hipotecario.
  - 2. Principios hipotecarios.

#### Tomo II:

- Semblanza de don Jerónimo, por D. Rafael Núñez Lagos.
- 3. Estudios de Derecho Hipotecario.

#### Tomo III:

- 4. Estudios de Derecho civil.

Conforme se hizo constar en el número 235 (diciembre 1947) de esta REVISTA, las suscripciones pueden solicitarse de la Sección de Publicaciones del Ministerio de Justicia, indicando el nombre, profesión y domicilio, y señalando la forma de pago que se determina en el citado número, o bien directamente del Administrador de

**REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO, Alcalá, 16, 5.º, n.º 11**

Impreso y distribuido a los suscriptores el Tomo I. En prensa, los Tomos II y III.