

# REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO  
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

---

Año XVI

Marzo de 1940

Núm. 142

---

## La identificación de fincas y la reconstrucción

Si pudiéramos decir de la inmatriculación española, como de la francesa: "L'enregistrement d'un acte, c'est l'analyse de cet acte sur un registre publico" (1). "Pour ce qui est des actes sous seings privés, l'enregistrement présente une réelle utilité, en ce sens qu'il confère à l'acte une date certain vis-à-vis des tiers." Si pudiéramos decir eso, repetimos, el problema no existiría.

Mas no es nuestro sistema hipotecario una mera yuxtaposición de asientos, sin más consecuencias. Pese a sus errores y a sus inconvenientes, el sistema inmobiliario de nuestra Patria tiene por norma una garantía jurídica a ultranza, que no hemos de examinar aquí, pero que conviene hacer constar. Un punto vulnerable hay, y a fuer de justos, no atribuible ni a los que lo implantaron, ni a los que lo aplican, sino a un imperativo de la realidad: la identificación del objeto sobre que recae el sistema, esto es, la unidad FINCA.

El problema tiene en sí la innegable importancia de ser precisamente el *objeto* de las relaciones jurídicas registradas el que corre un *riesgo*: el de poder ser confundidas dos fincas, o bien considerando como dos distintas la que en realidad es una y la misma, o bien considerando como una sola las que son dos diferentes.

(1) *Droits de timbre et d'Enregistrement*, par Albert Lanöe Bibliothèque Larousse. Paris.

El problema no es nuevo; existía y existirá mientras nuestro sistema no tome por base física un catastro rústico y urbano perfecto; pero un sedimento de más de sesenta años de funcionamiento de la institución había, en la mayoría de los casos, dado tal estabilidad a las descripciones de los predios inscritos, que, rara vez, se producían conflictos por dicho motivo.

Mas la destrucción de los Registros en forma de magnitud insospechada resucita el problema en proporciones de innegable gravedad y responsabilidad para el funcionario encargado de reconstruir; y a paliar esta gravedad, en lo posible, van encaminadas estas observaciones, que no pueden tener, ni tienen, carácter de una monografía, aunque el problema tiene contenido para ella.

En efecto: figurémonos que en un momento determinado todos los bienes de un sector de territorio fueran mezclados, barajados, desfigurados unos, alterados otros . ¡Qué serie de problemas no plantearía, para los antiguos dueños, su identificación ! Con la propiedad inmueble, ello no es posible con las mismas fincas, que permanecen quietas, ajenas al trastorno producido . ; pero su retrato, su descripción , su título o forma externa de expresarse para tercero . se ha cambiado , se ha mezclado, y toca ahora a los Registradores encargados de la reconstrucción, inquirir, averiguar, comparar, para poner cada cosa en su sitio, cada finca en el lugar que tenía, en lo posible, antes de la destrucción, y ello plantea un sinfín de problemas, y cuyo contenido podemos sintetizar en este esquema:

- I) *Identificación de fincas en los sistemas inmobiliarios extranjeros.*—II) *Identificación de fincas según la legislación española.*—
- III) *Identificación de fincas en la vida normal del Registro.*—IV) *Regla general para la identificación de fincas al practicar la busca para inscribir otras diferentes.*—V) *Aplicación de la regla propuesta a los excesos de cabida.*—VI) *Identificación de fincas en período de reconstrucción.*—VII) *Medios ordinarios de identificación.*—VIII) *Medios supletorios de identificación.*—IX) *Casos de identificación dudosa.*—
- X) *Efectos de la doble inscripción de una misma finca a nombre de distintas personas,*

1).—*Identificación de fincas en los sistemas inmobiliarios extranjeros.*

Como antecedente preciso y no por prurito de alarde de antecedentes, puesto que somos de los que no ignoran el descubrimiento de la imprenta, y al solo fin de hacer resaltar la imposibilidad material de todo sistema inmobiliario jurídico, de construirse de un modo matemáticamente exacto sobre una base física indubitada, se hace necesario indicar el sistema que para la identificación de fincas siguen las principales legislaciones extranjeras:

Y la labor nos la da hecha, con su proverbial maestría, en sus *Estudios de Derecho inmobiliario*, el profesor Jerónimo González:

“La identidad física de los predios, base de un buen sistema inmobiliario, se obtiene en Francia mediante la documentación catastral: el plano que lo fija topográficamente; el estado de *secciones*, simple relación de las parcelas por el orden numérico del plano, y la *matriz*, registro llevado por los nombres de los propietarios, con descripción de las parcelas que les pertenecen y las fechas de las mutaciones. Desgraciadamente el catastro francés, fundado en el estado posesorio de principios del siglo XIX, llevado a cabo sin procedimiento contradictorio para fijar las características de la parcela y petrificado por los defectos del servicio de conservación, no corresponde a la realidad.”

En el sistema australiano, “recibida y encarpeta la documentación completa, se pasa a informe del topógrafo jefe, que examina la descripción de la finca, se asegura de que los linderos están clara y precisamente determinados, compara el plano con los que puedan obrar en el Registro, y en algunas colonias remite copias a los colindantes o al Consejo del Distrito para que llegue a conocimiento de los interesados”.

“La formación de un archivo de fincas con los planos presentados, sin relación entre sí, no puede llevar a un paralelismo perfecto de registro, ni a la identificación indudable de los inmuebles cuando éstos son de pequeña extensión o límites tortuosos e imprecisos, y los gastos necesarios para fijar topográficamente un predio y determinar sus características, absorbería su valor en venta.”

En el sistema alemán “la determinación primaria de las fincas se basa en los datos topográficos y descriptivos que se traen de otras oficinas y libros (*Flur-buch*, libro catastral; *Lagerbuch*, cuaderno descriptivo de fincas; *Steuerbuch*, relaciones fiscales; *Kataster*, Catastro ), y

aunque tales datos son técnicos, minuciosos y precisos, no adquieren por su traslado al registro inmobiliario *fe pública*. Una relación constante entre las oficinas catastrales e hipotecarias y la obligación de hacer las modificaciones de oficio, si no hay perjuicio de tercero, sirven para conservar el paralelismo que tan de menos se echa en otras naciones”.

Baste con lo expuesto para que se aprecie que, excepción hecha del sistema alemán (cuyos conflictos en el orden físico indicaremos más adelante), por regla general, una base inmovible *física* es muy difícil de conseguir en todo sistema inmobiliario.

## II).—*Identificación de fincas según la legislación española.*

El artículo 21 de nuestra Ley Hipotecaria exige que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresen por lo menos todas las circunstancias relativas a las fincas, a saber: la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los que afecte el derecho inscribible y su medida superficial, nombre y número, si constare, del título. El artículo 61 del Reglamento desenvuelve el sistema, y creemos innecesaria, por conocida, su inserción.

Pese a los esfuerzos de la legislación catastral, cuyo contenido no vamos ahora ni a examinar ni a analizar; y teniendo en cuenta que la jurisprudencia ha establecido como datos descriptivos inexcusables: la naturaleza de la finca (res. 15 diciembre 1915); el nombre del pueblo en que radica (res. 19 junio 1901); los linderos por los cuatro puntos cardinales (res. 7 mayo 1907); la medida superficial con arreglo al sistema métrico (res. 8 julio 1892, 31 mayo 1901, 22 septiembre 1904 y 28 enero 1909), pueden sentarse como líneas generales a seguir en la identificación de fincas:

- 1.º Que no se basa la descripción de las fincas en el catastro.
- 2.º Que basta se consignen los datos dichos para considerar suficientemente identificada una finca.
- 3.º Que, en cambio, hay datos que no se consideran inexcusables: el nombre del pago o partido o, en su caso, el nombre que tiene la finca (res. 13 marzo 1928); la naturaleza de los inmuebles colindantes (res. 7 enero 1893, 26 marzo 1909 y 18 octubre 1911); y la falta de la medida superficial (res. 3 febrero 1866).

Con los antecedentes expuestos, se llega al nervio del problema, cuyo principio general podría sintetizarse:

*Aun cumpliendo escrupulosamente la legislación española y consiguiendo todos los datos descriptivos que ella exige, relativos a una finca, cabe la posibilidad legal de que pueda ser inscrita dos veces como fincas distintas y a favor de diferentes personas.*

La afirmación es de innegable gravedad jurídica y la razón es clara: La formación del catastro y los deslindes de términos municipales, han hecho que fincas sitas en un término, hoy pertenezcan, según el catastro, a un término distinto del que consignan los títulos de propiedad; las partidas o pagos suelen tener, las más de las veces, dos o varios nombres y aun ser confundidos éstos con los del *sitio* o el nombre de la finca: los nombres de los propietarios colindantes tienen la suficiente movilidad para que no puedan ser considerados como un dato firme para una identificación, y ello sin nombrar aquellos linderos como *camino*, *carrtera*, *monte blanco*, que nada dicen y nada significan las más de las veces; la naturaleza de las fincas, que puede y cambia muchas veces (el secano se hace regadío, la parcela rústica se convierte en solar, el solar en edificio, etc.); los errores en las reducciones de medidas del país al sistema métrico, hechas muchas veces por quien desconoce las más elementales reglas de una operación con decimales; los continuos cambios de nombres de las calles, las alteraciones de numeración, de las que no suele darse cuenta, como está ordenado; la expresión de que una casa no tiene número, etc., etc., todo ello conduce, repetimos, al hecho posible de una confusión en la identidad de fincas y a una duplicidad de inscripciones relativas a un mismo objeto.

Y, como al principio decíamos, esto, que ya por sí representaba una posibilidad de error, se ve aumentado en un régimen de reconstrucción en que los elementos descriptivos llegan al Registro dispersos, sin orden, desarticulados e incompletos, y se sustituye lo que se destruyó por una descripción improvisada o tomada del catastro, que no coincide siempre con la descripción de las escrituras públicas.

### III).—*Identificación de fincas en la vida normal del Registro.*

Son precisas, por tanto, reglas concretas que den al Registrador una pauta para determinar cuándo una finca que se pretende inscribir es o no alguna de las que ya figuran en el catálogo de las registradas, y debe.

o de un modo absoluto impedirle el acceso al Registro, o, de un modo relativo, cuando sólo exista un estado de duda por si es o no, debe exigir aquellos trámites precisos para aclararla y poder o no inscribir la nueva finca.

La jurisprudencia ha sentado las siguientes:

1.<sup>a</sup> Hecha la descripción de una finca en el Registro, no puede considerarse identificada con otra descripción diferente de la misma, dada por el Notario en la escritura, aun cuando esta nueva descripción esté acorde en absoluto con la realidad física, pues para llegar a ella deben seguirse los procedimientos adecuados para hacer constar la segregación, agrupación, alteración, creación y extinción de las entidades hipotecarias y la rectificación de los errores cometidos en las inscripciones (resolución 18 mayo 1916).

2.<sup>a</sup> Tampoco puede considerarse identificada una finca descrita en una escritura de venta, cuando no coincide con la que en el testamento aparece con facultad de enajenarla, pues son muy distintos la cabida y linderos que se le asignan, en uno y otro documento (resolución 10 agosto 1902).

3.<sup>a</sup> Cuando el Registrador determina que es imposible identificar la finca con la que aparece en el Registro, mandará subsanar la falta (resolución 28 julio 1863), suspendiendo la inscripción (resoluciones 20 febrero 1891 y 31 mayo 1910).

4.<sup>a</sup> No obstante lo expuesto, hay casos en que, a pesar de haber disparidad entre la descripción de la finca en el documento, y la del asiento del Registro, un examen comparativo convence de que queda identificada la finca por las coincidencias de situación del fundo, un linder, y la cabida de la finca, con otros datos secundarios (resolución 3 febrero 1894).

En resumen: un examen detenido de la citada jurisprudencia nos lleva a la conclusión de que, exceptuando el caso de que la descripción de la finca en el título sea en absoluto idéntica a la existente en el Registro, goza el Registrador de una cierta facultad discrecional, en la apreciación de cuándo puede considerarse identificada, no obstante existir discrepancias entre título y Registro.

Claro es que, con un criterio de franca prudencia, es aconsejable, en cuanto una descripción presente algunas variantes sustanciales con la del Registro, no dar por identificado el inmueble, suspendiendo su inscripción y evitando con ello que pueda ser inscrita una enajenación, con

el consiguiente temor de que la finca enajenada no sea, en realidad, la misma del Registro. Pero este criterio es un arma de dos filos, pues si bien es aconsejable en el caso propuesto, sistemáticamente considerar como relativas a dos fincas distintas, dos descripciones no coincidentes entre sí, puede llevar al magno error, no menos peligroso que el anterior, de inscribir el mismo inmueble bajo dos números distintos, creando una situación contradictoria, con la inevitable pugna de intereses entre los dos titulares y la lógica responsabilidad del funcionario que autorizó el segundo asiento.

Este y no otro es el gran peligro que apuntábamos anteriormente en el período de reconstrucción de un Registro en que (como queda dicho) los historiales llegan truncados, dispersos y desarticulados, con descripciones distintas y jugando no pequeño papel la mala fe que pudiera existir en quienes pretendieran pescar en río revuelto.

#### IV).—*Regla general para la identificación de fincas al practicar la busca para inscribir otras diferentes.*

De la propia forma que al pretender identificar una finca descrita en documento de enajenación o gravamen, con otra constante en los libros registrales, el criterio debe ser restrictivo en el sentido de considerar *que no son la misma* en cuanto se note alguna discrepancia sustancial, situando el criterio del Registrador en *estado de duda*; a la inversa, cuando se practica busca para ver si una finca que se pretende registrar ya consta inscrita, el criterio debe ser *amplio*, esto es, considerar que *puede ser la misma* en cuanto coincidan algunos detalles, situando también el criterio del funcionario en *estado de duda*.

No podemos sustraernos de insertar aquí los considerandos de la resolución de 26 de marzo de 1927, una de las que en esta materia merece nuestros aplausos, por sintetizar en forma feliz las causas del problema y la norma a seguir, resolución que, entre los profesionales, no ha alcanzado la atención que se merece, por ser base para fundamentar sobradamente una calificación en esta materia.

Como causas de la facultad discrecional del Registrador en materia de identificación, la aludida resolución fija: a) La falta de un catastro perfecto; b) La deficiencia de los datos descriptivos consignados en las inscripciones; y c) El desconocimiento oficial en que el Centro Direc-

tivo (desconocimiento oficial que asimismo hay que conceder al Registrador) se halla de la topografía del lugar.

Como criterio a seguir, la repetida resolución lo fija así: "Considerando que para inscribir por primera vez en el Registro, al amparo del párrafo tercero del artículo 20 una finca o derecho, es necesario que el mismo no se halle inscrito a favor de nadie, y este precepto debe interpretarse con un criterio restrictivo, porque de admitir los títulos dudosos a tal respecto, se transformaría el privilegio aludido en un medio de extinguir, o por lo menos contradecir, los derechos registrados, introduciendo la confusión en los libros hipotecarios."

Este criterio de la resolución aludida puede y debe seguirse, en nuestra opinión, en todos aquellos casos en que se pretenda considerar como distinta de la del Registro alguna finca descrita en documentos de otra índole (embargos judiciales o administrativos, reinscripciones en Registros destruidos, certificaciones posesorias, etc., etc.).

Termina la resolución que comentamos diciendo que "se impone la aceptación del minucioso estudio practicado por el Registrador, y la aplicación de los artículos 29 y 88 del Reglamento Hipotecario, tanto más cuanto, de este modo, no se priva al apelante de ningún derecho, sino que únicamente se le obliga a recurrir al Juez de primera instancia competente, para que, dando cita a las personas interesadas, según el Registro, declare, si procede, que es inscribible el documento origen del recurso".

V).—*Aplicación de la regla propuesta a los excesos de cabida.*

La resolución de 4 de noviembre de 1935, establece de un modo muy claro cuál deba ser el criterio del Registrador en materia de inscripción de excesos de cabida.

"Considerando—dice—, por lo que respecta a los excesos de cabida no inscritos, que si bien en ocasiones la jurisprudencia de la Dirección General de los Registros ha autorizado su inscripción, conviene hacer notar que ha partido siempre del supuesto de la *identificación de los predios* y de la escasa cantidad de la diferencia, circunstancia cuya apreciación por el Registrador *se hará, en cada caso, con criterio relativamente discrecional*, que debe ser respetado en tanto no existan pruebas feha-

cientos de error en el ejercicio de tal arbitrio, y sin perjuicio de que puedan ser inscritos dichos excesos de cabida, mediante la utilización de algunos de los procedimientos previstos en la ley."

VI).—*Identificación de fincas en período de reconstrucción.*

a) *Fincas anteriormente inscritas.*—Un solo precepto contiene la Ley de 5 de julio de 1938 sobre reconstitución de Registros destruidos: el artículo 9.º: "Los Registradores, antes de rehabilitar una inscripción, examinarán cuidadosamente los índices de fincas y de personas que existieran en el Registro, para ver si por ellos puede reconstituirse, aunque sea esquemáticamente, el historial de la finca, y si de los mismos apareciese haberse extendido alguna inscripción posterior a la indicada en la nota del documento y que sea contradictoria de ésta, denegará la operación solicitada."

De este precepto se deducen las siguientes consecuencias:

1.<sup>a</sup> Que los índices de personas y fincas que ha de consultar el Registrador, son los nuevos que se van formando paulatinamente durante la reconstrucción, puesto que los índices antiguos, si la destrucción ha sido total, deben haber desaparecido.

2.<sup>a</sup> Que para la busca que han de practicar los Registradores deben observar las reglas y el criterio indicado en el apartado IV), esto es, buscar aquellas fincas que puedan coincidir en algún detalle, exigiendo la identificación, caso de duda, por existir el grave peligro, de no hacerlo así, de inscribir como diferente la misma finca.

3.<sup>a</sup> Que no ha de limitarse el Registrador a la busca por los índices aludidos, sino que ha de utilizar también los *medios indirectos* o *supletorios* que después indicaremos, para lograr una perfecta identificación.

4.<sup>a</sup> Que si de la busca resultara existir ya alguna inscripción relativa a la misma finca, pero de *fecha anterior* a la que ahora se pretende extender, ésta se pondrá a continuación, procurando, en lo posible, reconstituir el historial de la finca; pero si, por el contrario, el asiento existente fuera de *fecha posterior* al que ahora se pretende rehabilitar, se denegará la operación solicitada.

Desde luego, al decir *fecha anterior* o *posterior* nos referimos a la fecha, no de la nueva inscripción, sino a la de la nota en el documento primeramente registrado, y a la del que ahora se pretende registrar, y

que, de acuerdo con el párrafo segundo del artículo 11 de la Ley de 15 de agosto de 1873, es la que para todos los efectos legales se considera como fecha de las nuevas inscripciones.

5.<sup>a</sup> Que la ley no prevé el caso de que al examinar el Registro aparezca alguna finca que, por coincidir en algunos detalles con la que ahora se pretenda registrar, se dude si es o no la misma, en todo o en parte, por agrupaciones o segregaciones, y, en este caso, es indudable que será de exacta aplicación lo previsto en el párrafo segundo del artículo 88, en relación con el 29 del Reglamento Hipotecario.

En el caso de destrucción parcial, el párrafo segundo del artículo 9.º de la Ley de 5 de julio de 1938, fija dos supuestos:

1.º Cuando se identifique la finca que se pretenda inscribir con la existente en el Registro con historial truncado, por el contexto del mismo, en cuyo caso se practicará la inscripción.

2.º Cuando la identidad no llegara a establecerse, debiendo en este caso suspenderse la inscripción y extendiendo anotación preventiva en la forma ordinaria, para que durante su vigencia pueda acreditarse la expresada identidad. Y, si bien la ley no lo dice, es indudable que esta identidad habrá que acreditarla en el procedimiento que establecen los artículos 88 y 29 del Reglamento Hipotecario.

Como después diremos, no vemos inconveniente en que, en vez de ir al procedimiento judicial, las más de las veces caro y dilatorio, se acepte un acta notarial, en la que, requerido el titular de la finca parecida, manifieste si es o no la misma que se pretende inscribir; pero esto sólo en contados casos, de absoluta confianza en la exactitud de las manifestaciones.

b) *Fincas que no estuvieron inscritas en el Registro destruido.*— Las fincas que no estuvieron antes inscritas en el Registro destruido, pueden tener su acceso al nuevo: durante el período de reconstrucción, en forma de anotaciones de plazo indefinido, hasta que se concluya el término citado; y una vez terminado aquél, en forma de inscripción completa y perfecta. En ambos casos, precisa practicar busca previa para extender el asiento oportuno, y esta busca se regirá por las reglas siguientes:

1.<sup>a</sup> Si la inscripción se solicita al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, se practicará busca que devengará los honorarios del número 18 del arancel y, caso de existir algún asiento contradictorio de dominio o posesión de finca o derecho real, cuya des-

cripción coincide en algunos detalles con la contenida en el título, se aplicará lo dispuesto en el artículo 29 del Reglamento; esto es, el Registrador suspenderá la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva, si la pidiere el interesado, y remitirá copia de los asientos contradictorios al mismo, que, si lo estima procedente, presentará escrito ante el Juez de primera instancia del partido en que radique el inmueble, comunicando cuanto acerca de éste arroje la documentación a su favor, acompañando copia del asiento contradictorio que le haya entregado el Registrador. El Juez de primera instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y con su audiencia, dictará auto, declarando o no inscribible el documento de que se trate, en armonía con lo dispuesto en el párrafo segundo de la regla 2.<sup>a</sup> del artículo 393 de la Ley Hipotecaria (artículos 88 y 29 del Reglamento Hipotecario).

Aun cuando la ley no lo dice de modo expreso, López de Haro, en su *Legislación hipotecaria* (1) opina, y con él coincidimos, que será el interesado quien presentará el documento al Juez competente, con la copia de los asientos contradictorios.

Véase, además, lo dispuesto en los artículos 14, de la Ley de 5 de julio de 1938, y 8.º de la Orden de 18 de noviembre del mismo año.

2.ª Si la inscripción se solicita por medio de expediente posesorio, se ha de tener en cuenta lo dispuesto en las reglas 1.ª y 2.ª del artículo 393 de la Ley Hipotecaria, o sea que si el Registrador, al hacer la busca correspondiente, encontrase algún asiento de dominio o posesión de finca o derecho real, cuya descripción, *aunque no sea exactamente igual* a la de la finca o derecho que haya de ser objeto de la información, coincida con éstos en algunos detalles, hasta el punto de que pudiera sospecharse que se trata de la misma finca o derecho real, copiará el asiento en la certificación, indicando los detalles en que coincida la descripción.

En este caso, el Juez citará a la persona a cuyo nombre aparezca la inscripción, y, en su caso, a los dueños de la finca gravada y a los partícipes en el derecho real, a fin de que declaren si se trata de la misma finca o derecho, y si resultare así de las declaraciones, acordará también el Juzgado no haber lugar a la información y, en caso contrario, lo propio que en el de no aparecer inscrita la finca o derecho real a nombre de persona alguna, se admitirá la información.

(1) *Manuales Reus de Derecho*. Volumen XXIX

3.<sup>a</sup> Si se pide la inscripción de la posesión por medio de alguna de las certificaciones que admite el artículo 26 y siguientes del Reglamento Hipotecario, por tratarse de inscripción a favor del Estado o Corporaciones civiles o eclesiásticas, se observará lo dispuesto en el artículo 29 del mismo Reglamento.

4.<sup>a</sup> Por último, otro caso hay que considerar respecto a la identificación de fincas que nunca estuvieron inscritas en el antiguo ni en el nuevo Registro, y ello es, si se solicita anotación de embargo de finca, al parecer, no registrada. El Registrador, antes de extender la anotación, debe practicar busca minuciosa para determinar si está o no inscrita, ateniéndose a las reglas generales expuestas en el apartado IV).

La jurisprudencia sobre este caso puede condensarse de este modo:

Quando el Registrador abrigue duda fundada, respecto a que la finca embargada y cuya anotación se pretende, no es la misma que aparece inscrita a favor del deudor, por no convenir las circunstancias que especifican una y otra, hasta el punto de que no pueda tenerse la certidumbre de su identidad en rigor, y mucho más para los efectos de la legislación hipotecaria, debe apreciar que no consta inscrita a nombre de la persona a quien grava el embargo (resolución de 21 de febrero de 1871).

Doctrina parecida sientan la de 25 de noviembre de 1885 y la de 17 de febrero de 1890.

En esencia, en los casos de embargo, la dificultad aumenta para el Registrador, puesto que, al identificar la finca embargada con las que aparecen inscritas en el Registro, puede ocurrir:

Que aparezca registrada una finca con descripción exactamente igual a la embargada; en este caso anota el embargo, si el procedimiento se ha seguido contra el titular del registro o sus causahabientes, y deniega, si dicho procedimiento se siguió contra persona distinta del titular hipotecario.

Que la finca embargada no aparezca registrada, pero sí figuren en los libros de inscripciones fincas cuya descripción haga presumir que se pueda tratar de la misma finca en todo en o parte. Entonces debe aplicarse la doctrina del artículo 88, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, que detalladamente hemos expuesto anteriormente.

Y, finalmente, que el Registrador del examen del Registro adquiera la convicción de que tal finca no figura a nombre de persona alguna. En este caso debe extenderse anotación de suspensión por plazo legal.

c) *Fincas que se dice estuvieron inscritas en el Registro destruido.*

*pero sin justificarlo debidamente.*—Son las comprendidas en los siguientes documentos:

a) Las actas de notoriedad, reguladas por los artículos 4.º, 5.º y 6.º de la Ley de 5 julio de 1938, puesto que en estos casos se han perdido tanto el original o la matriz del documento como la copia que obraba en poder del interesado, y éste, al reproducir su contenido, o bien ha de dar la descripción de las fincas de memoria, o bien las ha de copiar del catastro, resultando, en ambos casos, la mayoría de las veces que las nuevas descripciones dadas a las fincas no coinciden en absoluto con las obrantes en los documentos destruidos, por lo que existe el temor racional de que, de haberse reinscrito algún documento relativo a las mismas fincas, pudiera inscribirse nuevamente, bajo folio y número distinto, la misma finca a favor de otra persona. En estos casos debe practicarse una busca minuciosa, por la grave responsabilidad que contrae el Registrador, y cumplir, por analogía, lo dispuesto en el artículo 88, párrafo segundo del Reglamento Hipotecario, remitiendo al interesado al Juzgado de primera instancia, con las copias de los asientos de las fincas cuya descripción coincida en algún detalle, para que resuelva.

b) Las segundas copias de escrituras que se dice estuvieron inscritas, pero sin acreditar este extremo (artículo 15, Ley 5 julio 1938, y artículo 5.º de la Orden de 18 de noviembre del mismo año). Toda vez que no se acredita el extremo de la anterior inscripción, cabe la duda de si estuvieron o no inscritas las fincas anteriormente, y por ello pudieran haberse registrado a nombre de persona distinta de la que ahora pretende inscribir. Una busca detenida y una mayor rigidez en la consideración de fincas parecidas debe ser la norma que ponga cortapisas a la libertad de los interesados en tales documentos, que pudieran hacer un mal uso del favor que les dispensa la Ley, fiándose de su sola palabra para admitirles la inscripción, pero sin aportar prueba alguna que lo corrobore. Por el contrario, si por las mismas escrituras o por otras se obtuviere la reseña de la inscripción del derecho del transmitente y se acompañare documento fehaciente que acredite el haber ya estado inscrito el acto o contrato de que se trate, estas escrituras se registrarán por las reglas que hemos sentado en la letra a) de este apartado.

ANTONIO VENTURA GONZÁLEZ.

Registrador de la Propiedad.

(Continuará.)