

12. DESCRIPCION DE FINCA.—REITERA LA DE 21 DE MARZO DE 1973.

SEGREGACION.—NO PUEDE TOMARSE EN CONSIDERACIÓN QUE NO SE HAYA HECHO CONSTAR NUMÉRICAMENTE LA EXTENSIÓN SUPERFICIAL DEL RESTO, PUES ES INDUDABLE QUE AL SEÑALARSE LA SUPERFICIE DE LA TOTALIDAD DEL INMUEBLE, ASÍ COMO LA DE LA PORCIÓN SEGREGADA, Y EXPRESARSE QUE HA QUEDADO DISMINUIDA LA PRIMERA EN ESTA ÚLTIMA EXTENSIÓN, UNA SIMPLE OPERACIÓN DE RESTAR DESPEJA LA CUESTIÓN MATEMÁTICA QUE PODRÍA PLANTEARSE.

*Resolución de 22 de marzo de 1973 (B. O. del E. de 12 de abril).*

A) *Antecedentes de hecho.*—Por escritura otorgada en Rubí el 13 de agosto de 1969 ante el Notario recurrente, doña Carmen Banal Bonavía, casada en régimen de separación de bienes, vendió a don Joaquín Sacristán Collado y su esposa, también casados en régimen de separación de bienes, una finca segregada de otra mayor, cuya descripción (de la parte segregada) era la siguiente: «Terreno edificable en término municipal de Rubí, paraje denominado El Carmelo, de superficie 639 metros cuadrados, 10 decímetros cuadrados, equivalentes a 16.915,84 palmos, también cuadrados. Linda: frente, en línea de 17,50 metros, con camino; derecha entrando, en línea de 44 metros, con fincas de doña Leonor Tarancón y resto de finca; izquierda, en línea de 46 metros, y fondo, en línea de 11 metros, con resto de finca», agregándose: «La segregación se efectúa por el este de la finca matriz, cuya superficie queda disminuida en la extensión de la porción segregada.»

Presentada en el Registro primera copia de la mencionada escritura, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del documento que precede por observarse los siguientes defectos: 1.º) no justificarse la toma de razón en el Ayuntamiento de Rubí, a efectos del arbitrio de plusvalía; 2.º) no detallarse en la descripción de la finca segregada y vendida si el lindero del frente es un camino conocido por un nombre o es un camino que sirve de separación con otra finca y, en este caso, la naturaleza de la misma y el nombre y apellidos de su propietario; ni consignarse la naturaleza de la finca lindante por su derecha entrando ni el segundo apellido del titular de ésta; 3.º) no describirse el resto de la finca matriz en la forma prevenida en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, que exigen, como mínimo, además del lindero por donde se efectúa la segregación, como consta en la escritura, la modificación de su extensión, no bastando a este efecto decir: cuya superficie queda disminuida en la extensión de la porción segregada;

4.º) no salvarse en forma los añadidos y enmiendas que se realizan en la copia presentada después de estampar el doy fe de la misma. Se consideran tales defectos como subsanables, no tomándose anotación de suspensión por no solicitarse.»

El Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que deja aparte el primero de los defectos señalados a pesar de que el propio Registrador ha inscrito centenares de escrituras sin tal requisito poniendo nota de afección del citado arbitrio; que en cuanto al segundo defecto, la resolución de 11 de marzo de 1879 dice que está bien expresado el lindero cuando se indica que la finca linda con un camino sin mencionar el nombre de éste ni ninguna otra circunstancia; que, sin embargo, el Registrador no sólo exige se diga el nombre del camino, sino también la naturaleza de la finca y el nombre del titular de la situada al otro lado del mismo; que el criterio científico y jurisprudencial sobre este punto es de la máxima tolerancia, como demuestran las resoluciones de 7 de enero de 1893, 26 de marzo de 1909 y 18 de octubre de 1911, entre otras; que el defecto tercero achaca a la escritura una supuesta infracción de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando precisamente se han cumplido con rigor sus normas, como puede comprobarse a la vista de su texto y de la resolución de 23 de octubre de 1965; que la práctica notarial y registral es constante en la admisión de segregaciones con menos requisitos que los contenidos en la escritura calificada; que la dureza de la calificación parece que no tiene más finalidad que obstaculizar la labor del Notario autorizante de las escrituras, y que el modo de salvar las correcciones o enmiendas está regulado por el artículo 243 del Reglamento Notarial y se han cumplido con exceso sin que entienda qué quiere decir el Registrador con su expresión de salvar «en forma».

El Registrador informó: Que no es cierto que haya admitido centenares de escrituras sin la toma de razón en el Ayuntamiento a efectos del pago del arbitrio de plusvalía, y aunque este defecto no es objeto de recurso, quiere hacerlo constar; que en cuanto al segundo defecto, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario no sólo exige que se expresen en la descripción de las fincas sus linderos por los cuatro puntos cardinales, sino también la naturaleza de las colindantes y cualquier otra circunstancia que impida su confusión; que el consignar como lindero un camino sin especificar nombre no aclara lo suficiente, por lo que es necesario señalar otras circunstancias que eviten confundir con otra la finca que se inscriba; que la obligación de expresar la naturaleza de la finca colindante no es un capricho del calificador, sino una exigencia legal, que no se puede considerar derogada por una corruptela tolerada a veces por circunstancias especiales; que el no consignar el segundo apellido del dueño de una finca colindante es otro defecto que impide la perfecta identificación de la que se pretende inscribir; que el criterio de tolerancia seguido por otros Registradores no obliga al funcionario calificador, como tiene declarado la resolución de 18 de noviembre de 1960; que en cuanto al tercer defecto, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen que se consignen, como mínimo, en cuanto al resto de la finca matriz, no sólo el lindero por donde se efectúa la segregación, sino también la modificación en su extensión, y esta exigencia no puede estimarse cumplida con la manifestación de que la superficie de la misma queda disminuida en la extensión en la porción segregada, sino que debe expresarse con arreglo al sistema métrico decimal, según el espíritu de la resolución de 23 de octubre de 1965, y que en cuanto al cuarto defecto, en el caso de subsanación de errores observados después de poner el doy fe, debe procederse como previenen las últimas palabras del artículo 243 del Reglamento Notarial cuando habla de nota posterior autorizada de

igual modo que la copia, criterio seguido por la resolución de 27 de noviembre de 1929, siendo también digna de mención en este punto la de 1 de febrero de 1890.

El Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador, en cuanto a los defectos recurridos, por razones análogas a las expuestas por el Notario recurrente, considerando que el riguroso criterio registral se debe a motivos personales contra el fedatario, como pudo apreciar ya en otro recurso planteado entre los mismos funcionarios, lo cual puede provocar una corriente desinscribitoria, razón por la cual deben imponerse las costas al funcionario calificador, y la Dirección General confirma el auto apelado, que revocó los defectos 2, 3 y 4 de la nota de calificación, únicos sobre los que se planteó debate, con la siguiente doctrina:

B) *Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.*—Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; 47, 50 y 51 de su Reglamento; 153 y 243 del Reglamento Notarial, y las resoluciones de este Centro de 7 de enero de 1893, 26 de marzo de 1909, 18 de octubre de 1911 y 21 de marzo de 1973.

Considerando que en el presente recurso se plantean algunas de las cuestiones que han sido ya resueltas por este Centro Directivo en la resolución de 21 de marzo de 1973, en que se declaró que no es motivo suficiente para suspender una inscripción la circunstancia de que en la descripción del inmueble contenida en la escritura calificada no se expresa la naturaleza de los predios colindantes, tal como se establece en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario o se omitiese el segundo apellido de los titulares de las mismas—requisito no exigido en ninguna disposición legal o reglamentaria—, máxime cuando la descripción coincide con la de los libros registrales y no puede surgir ninguna duda respecto a la identidad de la finca, y lo mismo habrá igualmente de indicarse respecto al resto de este defecto segundo en relación a la constancia del nombre del camino que sirve de separación con la otra finca, así como a la naturaleza de ésta y el nombre y apellidos, en su caso, del propietario.

Considerando que, en cuanto al defecto cuarto, la indicada resolución manifestó que en ningún caso podría calificarse como defecto que obstaculizase el ingreso en el Registro del documento calificado las enmiendas o soberraspados realizados en la copia presentada, que, en último término, podrían ser subsanados a través de los medios establecidos en el artículo 243 del Reglamento Notarial, y que en nada afectan al documento en sí.

Considerando, por último, que, en cuanto al defecto tercero, el propio funcionario calificador reconoce en la nota que se ha cumplido con lo establecido en los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, al indicarse en la escritura el lindero por donde se ha efectuado la segregación, sin que pueda tomarse en consideración que no se haya hecho constar numéricamente la extensión superficial del resto, pues es indudable que al señalarse la superficie de la totalidad del inmueble, así como la de la porción segregada, y expresarse que ha quedado disminuida la primera en esta última extensión, una simple operación de restar despeja la cuestión matemática que podría plantearse.

C) *COMENTARIO.*—Lo limitaremos al contenido de los problemas que resultan de las notas calificadoras y, en especial, a los que se suscitan en torno a las importantes cuestiones siguientes: 1) Descripción adecuada de las fincas para su constancia en el Registro. 2) Descripción del resto de finca matriz en los supuestos de segregación, ya que estimamos que todas las demás implicaciones recogidas bajo la expresión «huelga de celo» no deben, en buena técnica jurídica, interferirse en la búsqueda de la solución de los interesantes problemas antes apuntados.

1. *Descripción de fincas para su constancia en el Registro.*—Es de todos conocido que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, a los efectos de que se consiga la plena identificación de la finca para su posterior inscripción, exige que su descripción exprese: la naturaleza, situación y linderos, en todo caso, y la medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Es decir, parte la Ley de la distinción entre requisitos de descripción necesarios, cuya omisión se traduce en la nulidad de la inscripción, conforme a lo dispuesto en el artículo 30, que sanciona tanto la omisión como la expresión con inexactitud sustancial de alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, y requisitos potestativos, como la medida superficial, nombre y número, sólo de obligada constancia cuando resultaren del título inscribible y siempre sin sanción de nulidad. La parquedad de la Ley viene a completar de manera confusa el artículo 51 del Reglamento, que amplía la exigencia de aquélla y eleva a requisitos de primer grado la medida superficial, que habrá de expresarse en todo caso, a la vez que respecto de las fincas rústicas impone su determinación mediante la consignación de los linderos por los cuatro puntos cardinales y la expresión de la naturaleza de las fincas colindantes, al tiempo que señala como requisitos de segundo grado o potestativos: el nombre propio de la finca, si lo tuviere; los números del polígono y parcela, si constaren, y con carácter general, cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba. Es de destacar que no existe en el Reglamento ninguna norma similar a la del artículo 30 de la Ley en su carácter tajante y sí tan sólo una regla aparentemente secundaria, la del artículo 98, apartado 2, cuando nos habla de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción bajo pena de nulidad. Por tanto, el problema se desplaza ahora a determinar las circunstancias reglamentarias, cuya omisión provoca la nulidad de la inscripción. La insuficiencia de las normas reglamentarias expresadas conduce a que todas las posibles interpretaciones para la solución del problema sean defendibles; estimar que el artículo 98 del Reglamento se refiere a todas las circunstancias recogidas por el artículo 51; considerar que no comprende ninguna, pues el artículo 98 se refiere a las exigidas imperativamente por el artículo 9 de la Ley, o la intermedia de suponer que provocan la nulidad de la inscripción, la omisión o expresión con inexactitud sustancial de aquellas circunstancias del artículo 51, que desarrollan las exigidas con carácter imperativo por el artículo 9 de la Ley. Como habíamos visto, tratándose de descripción de finca provocan la nulidad, la falta de consignación de la naturaleza, situación y linderos, y el artículo 51 desarrolla lo relativo a la naturaleza de la finca con la exigencia de que se exprese si es rústica o urbana y su nombre; la situación, a base del término municipal, pago o partido, y completa la identificación con los linderos por los cuatro puntos cardinales y naturaleza de las fincas colindantes, además de los de la medida superficial y números del polígono y parcela.

Pero una cosa es que la omisión o expresión sustancial inexacta de alguno o algunos de los requisitos legales y reglamentarios pueda ser sancionada con la nulidad del asiento de inscripción que se practique y otra, completamente distinta, que la calificación del Registrador no sea soberana para actuar sobre los mismos, no sólo para evitar la posible nulidad, a que antes aludimos, o la sanción por infracción reglamentaria en que puede incurrir el Registrador si incumple con lo ordenado por el artículo 51, sino, además, porque la calificación de tales requisitos legales y reglamentarios entra de lleno en la esfera de su competencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 98 del Reglamento, que le concede la facultad de apreciar y le impone el deber de considerar como falta de legalidad, en su caso, la no expresión o la expresión sin la claridad sufi-

ciente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. En resumen, el objetivo legal y reglamentario es patente: lograr la certeza en la identificación de la finca, suministrar al Registrador los datos necesarios para conseguir aquélla y evitar en lo posible los males derivados de la falta de armonía entre Registro y realidad.

Esta finalidad de conseguir la plena identificación de la finca ha sido puesta de relieve por reiterada doctrina de la Dirección, que también ha estimado, en atención a dicho objetivo, que los defectos en la descripción de las fincas tienen generalmente carácter subsanable. Subsanación que facilita extraordinariamente el artículo 110 del Reglamento, al permitir la utilización de la «instancia subsanatoria, que se archivará en el Registro». En consecuencia, es lógico suponer que el Registrador tenga facultad para pedir a los interesados los datos o requisitos de descripción que estime necesarios para la plena identificación de las fincas, y el deber correlativo de colaboración de aquéllos mediante la presentación de la instancia subsanatoria, que actúa en su propio interés y que no les ocasionará ningún tipo de dispendio ni de retraso en el despacho.

2. *Descripción del resto de finca matriz en los supuestos de segregación.*—Una de las operaciones más frecuentes en la práctica registral es la de la segregación, mediante la que se separa parte de una finca inscrita para formar una nueva. Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario precisan los requisitos que habrán de observarse en toda segregación y exigen un contenido mínimo obligatorio, como es el de expresar las modificaciones en la extensión de la finca matriz o resto. En el fondo, esta mínima exigencia es corolario de la regla general de la expresión de la medida superficial y obedece, además, según expresa la resolución de 2 de enero de 1928, a la finalidad de evitar que de un inmueble inscrito sin tal circunstancia puedan segregarse indefinidamente parcelas.

Pero el problema que ahora se plantea consiste en determinar si en la descripción del resto de finca matriz habrá de hacerse constar en el título inscribible de manera expresa y con datos matemáticos la extensión superficial de aquélla o será suficiente la expresión de que la superficie total de la finca ha quedado disminuida en la extensión correspondiente a la de la porción segregada, imponiéndose así al Registrador por vía indirecta la práctica de la operación aritmética para la determinación de la superficie. Si, como queda indicado, en toda operación de segregación habrá de expresarse el resto de finca matriz después de realizada aquélla, es indudable que la segunda solución, antes apuntada, no debe prevalecer por las siguientes razones:

- Por su propio carácter, el asiento de inscripción es una consignación extractada en los libros registrales del contenido de un título, sin que pueda quedar al arbitrio o al margen discrecional del Registrador la formulación de este extracto. En consecuencia, debería limitarse a reproducir lo que resulta del título y no cabe duda que la fórmula por éste utilizada viola claramente el principio de especialidad.
- Supone una infracción por el Notario autorizante de lo dispuesto en el artículo 170 del Reglamento Notarial, que exige expresar en la descripción de los inmuebles con la mayor exactitud posible los requisitos y circunstancias imprescindibles o necesarias para realizar la inscripción.

- Se iría en contra del contenido de los artículos 51-4, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario.
- La generalización de este criterio respecto de operaciones registrales afines—como la agrupación—equivaldría a admitir la inscripción de la finca agrupada bajo la fórmula de que su superficie es equivalente a la suma de todas las fincas que se agrupan.

En consecuencia, y respecto del problema planteado, creemos que una buena práctica notarial aconseja la descripción hipotecaria no sólo de la parte segregada, sino del resto de la finca, con los datos numéricos de modificación de superficie y alteración de linderos, como mínimo, para que en el Registro pueda extenderse la nota reglamentaria en términos claros y precisos.

E. F. C.