

### III. Otras disposiciones

## MINISTERIO DE JUSTICIA

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pontevedra a inscribir una escritura de compraventa.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Vigo don Luis Solano Aza contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Pontevedra a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro, en virtud de apelación del recurrente:

Resultando que según escritura otorgada en Vigo el 17 de abril de 1963 don José Pernas Peña, representado por don Ventura Luaces Rodriguez, vendió a "Galaica de Materiales de Construcción, S. A.", representada por don Valentín Sobrini Mezquiriz, un "terreno o solar, denominado "La Caeyra", sito en la Parroquia de Poyo, municipio del mismo nombre, provincia de Pontevedra, de la extensión superficial de dieciséis mil trescientos sesenta y dos metros cuadrados, que linda al Sur, en línea de cinco metros setenta centímetros, con puente del ferrocarril y terrenos de vía férrea; Norte, en una longitud de ciento veinte metros sesenta centímetros, con terrenos del Estado, ramo de guerra, destinado a Base del Parque y Talleres de Automovilismo del Ejército; Oeste, en línea de doscientos setenta y cuatro metros con cuarenta centímetros, con terrenos de la RENFE, y Este en una longitud de doscientos cuarenta y siete metros y diez centímetros, con el río Lárez"; que para mejor identificación de la finca descrita se acompañó por duplicado plano de la misma en que estaba delimitada en trazos rojos, uno de cuyos ejemplares se unió a la copia de la escritura destinada al Registro de la Propiedad; que la finca vendida se segregaba de otra mayor, previamente inscrita, y cuya descripción registral se recogía; que en la escritura se hacía constar que "después de realizada la segregación de referencia, que se llevó a efecto hacia el lindero Este, la finca matriz quedó reducida a la superficie correspondiente"; y que la cláusula tercera de la escritura establece que "ambos otorgantes, según intervienen, hacen constar que en previsión de que en el futuro llegara a suprimirse la actual explotación del Servicio del Ferrocarril de la RENFE, que corre al Oeste de la finca objeto de este documento, y que separa del resto de la finca matriz, que se reserva el señor Pernas Peña, y en su consecuencia quedarán colindantes ambos predios, se obliga y compromete el vendedor, don José María Pernas Peña, a facilitar gratuitamente una entrada o camino permanente de seis metros de anchura que desde el paso nivel del ferrocarril y a través del terreno que actualmente pertenece a la RENFE penetre por el ángulo Noroeste de la finca adquirida por "Galaica de Materiales de Construcción, S. A.", en la presente escritura";

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura, fué calificada con la siguiente nota: "Suspendida la inscripción del documento que antecede por observarse los siguientes defectos:

Primero.—Expresarse equivocadamente la situación de la finca matriz y la de la porción segregada de la misma, por no haberse tenido en cuenta la línea de demarcación actual que separa los términos municipales de Poyo y Pontevedra y el límite de la Parroquia de San Salvador enclavada en el territorio del primero de dichos municipios.

Segundo.—No expresarse con exactitud el lindero Este, que por virtud de la segregación corresponde en lo sucesivo al resto de la finca matriz.

Tercero.—Contener la escritura en su cláusula tercera una estipulación que no puede tener acceso al Registro, por no ser inscribible a tenor de lo dispuesto en el artículo noveno del vigente Reglamento Hipotecario, defecto éste, sin embargo, que no impide la inscripción si el interesado o representante manifiesta la conformidad a que hace referencia el párrafo segundo del artículo 434 del aludido Reglamento.

Estimándose subsanables los indicados defectos, no se extiende anotación preventiva por no haberse solicitado";

Resultando que el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: que el Registrador imputa al título un defecto que no con-

creta, pues se limita a decir que no se tuvo en cuenta la línea de demarcación entre los municipios de Poyo y Pontevedra, complicando aún más la cuestión con la referencia que hace a la Parroquia de San Salvador, que precisamente no se cita para nada en la escritura; que dicho funcionario no señala en su nota el Decreto, Orden o disposición legal que haya establecido esa "línea de demarcación actual" que pueda dar luz sobre la equivocación denunciada; que por otra parte el expediente se limitó a cumplir lo dispuesto en el artículo 172 del Reglamento Notarial, consignando la situación de las fincas en la Parroquia, municipio y provincia que figuraban en el título y además, en evitación de cualquier duda por tratarse de venta de una finca segregada, se transcribió literalmente la descripción de la finca matriz tal como figuraba en el título adquisitivo del vendedor, inscrito en el Registro uniéndose, por si ello fuera poco, un plano para incorporar al documento autorizado; que el requisito de la "situación" al igual que los demás referentes al principio de especialidad de nuestro sistema hipotecario, tiene como finalidad la identificación de la finca, por lo cual, cuando no existen dudas sobre tal identidad, la omisión de la situación en el término municipal no constituye defecto que impida la inscripción si con los datos que se contienen en la escritura puede el Registrador subsanar dicha omisión, según declaran las Resoluciones de 17 de noviembre de 1887 y 6 de agosto de 1894; que a mayor abundamiento, el propio Reglamento Hipotecario prevé en su artículo 51 la hipótesis de que los datos referentes a la naturaleza, situación y medida superficial de la finca, consignados en el título, no fueren conformes con los que obren en el Registro, en cuyo caso dispone que "se expresarán las diferencias que resulten entre el Registro y el título", es decir, que no admite ni mucho menos ordena que se suspenda por ello la inscripción, sino tan sólo que se consignen las diferencias observadas; que en cuanto a no expresarse con exactitud el lindero Este que por virtud de la segregación corresponde en lo sucesivo al resto de la finca, el Registrador emplea una redacción ambigua que no indica claramente si se refiere a la finca matriz o a la porción segregada; que si se refiere a la finca matriz, no fué indicado ninguno de sus linderos, puesto que el resto subsistente de la misma no fué objeto de descripción especial; que, sin embargo, a fin de disipar cualquier duda sobre este punto hay que tener en cuenta el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, según el cual cuando no se describe el resto subsistente de la finca matriz es obligatorio consignar las modificaciones en su extensión y determinar el lindero o linderos por donde la segregación se ha efectuado, que es lo que hizo el recurrente en la escritura calificada, de acuerdo con su práctica constante y el criterio general de la doctrina; que si el Registrador se refiere a la porción segregada, en principio, habiéndose realizado la segregación por el Este de la finca matriz, sería el Oeste de la porción segregada el viento que quedara en contacto con aquélla; que sin embargo este contacto físico no es obligatorio, ya que ambas porciones pueden quedar separadas por segregaciones anterior, o por caminos, vías férreas, etc., que es lo que ocurrió en el presente caso, en que la finca originaria se encontraba atravesada por el ferrocarril de Pontevedra a Carril, segregándose precisamente la porción comprendida entre el citado ferrocarril y el río Lárez; que no comprende cuál sería la fórmula adecuada para subsanar este defecto, así como el anterior; y que en cuanto al tercer defecto, está de acuerdo con el Registrador en que la cláusula a que se refiere es de carácter obligatorio sin eficacia registral alguna, pero no comprende la cita por el funcionario calificador del artículo 434 del Reglamento Hipotecario, puesto que de sobra conocía el criterio de los interesados;

Resultando que el Registrador informó que entre el documento primitivamente presentado en el Registro y el últimamente calificado existían algunas diferencias que fueron enmendadas e influyeron en la calificación; que al escrito promoviendo el recurso no se acompañó el plano de la finca; que en cuanto al primer defecto de la nota, en la actualidad y por efecto de accesiones o agregaciones de terreno ganados al verificarse las obras de encauzamiento del río Lárez, radica en su mayor parte la finca objeto del recurso en el término municipal de Poyo, pero en cuanto a la porción ganada a la ría radica en el municipio de Pontevedra, sin que corresponda al Registrador determinar con exactitud dónde concluye Poyo y empieza Pontevedra, extremos que deben precisarse los interesados a fin de que el Registro concuerde en todo momento con la realidad; que es indudable que la línea de demarcación atraviesa la finca, como lo prueba el hecho de que el Ayuntamiento de Pontevedra requiriese a la entidad compradora para el pago del arbitrio de Plusvalía; que es de interés de-

terminar la situación para inscribir la finca en el libro del término municipal que corresponda de acuerdo con lo que preceptúa el artículo segundo del Reglamento Hipotecario; que si se refiere a la Parroquia de San Salvador de Poyo, no es porque sea preceptivo consignar este dato en la inscripción, sino porque constaba en la escritura antes de ser enmendada y es notorio que la citada Parroquia de Poyo no penetra en modo alguno en territorio del municipio de Pontevedra; que en cuanto al segundo defecto consignado en la nota, el informante se atuvo a lo que consigna el artículo 50 del Reglamento Hipotecario para el caso de que una finca sea objeto de segregación parcial, teniendo además en cuenta la reciente Resolución de 14 de junio de 1963; y en cuanto al tercer defecto, el Notario está de acuerdo con el criterio registral, y el procedimiento exigido para realizar la inscripción es el previsto legalmente;

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador en cuanto al primer defecto y la confirmó respecto al segundo, sin hacer pronunciamiento sobre el tercero dada la conformidad respecto al mismo de los dos funcionarios que intervienen en el recurso, de acuerdo con razonamiento de uno y otro;

Resultando que el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial en cuanto al defecto confirmado en la nota calificadora, y a sus anteriores alegaciones agregó: Que la cita de la Resolución de 14 de junio de 1963 es improcedente, puesto que allí se trataba de la transmisión de un resto de la finca matriz y por tanto era obligado que se realizase y actualizara su descripción conforme a lo dispuesto en los artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial, mientras que aquí la finca matriz sigue perteneciendo al mismo propietario y lo que se vende es la porción segregada que quedó perfectamente identificada y descrita en todos sus detalles, acompañándose incluso un plano; que si el Reglamento Hipotecario no exige la descripción en forma total del resto de la finca matriz, que podría dar lugar a complejidades y perturbaciones, mucho menos obliga a que se describa parcialmente, que es en definitiva la pretensión del Registrador, al señalar la "inexactitud del lindero Este"; que al calificar el citado defecto como subsanable, un elemental razonamiento hace pensar que tal subsanación se lograría indicando que la finca matriz quedaba lindando por el viento en que la segregación se realizaba con la nueva finca, y sin embargo no ocurre así, por interponerse entre ambas la línea del ferrocarril, por lo que si se hubiera seguido el indicado criterio se hubiese producido una inexactitud; y que lo que exige el legislador, a juicio del recurrente, es que se consigne en la escritura el lindero o linderos por donde la segregación se haya realizado y así se ha cumplido en la escritura al decir que la segregación se había efectuado hacia el lindero Este;

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 47, 50 y 51 del Reglamento para su ejecución y las Resoluciones de este Centro de 7 de octubre de 1922, 20 de junio de 1945, 2 de febrero de 1950, 13 de junio de 1952 y 14 de junio de 1963;

Considerando que de los tres defectos señalados en la nota de calificación solamente procede examinar el segundo, dado que el Registrador se ha conformado con la decisión contenida en el auto presidencial acerca del primero, y que el Notario autorizante no ha recurrido respecto del señalado en tercer lugar;

Considerando que el principio de especialidad, uno de los fundamentales de nuestro sistema inmobiliario, exige que la finca, por ser el elemento básico sobre la que se centran todos los derechos inscribibles, sea descrita con arreglo a las prescripciones legales, a fin de que pueda ser identificada con toda precisión, y por ello, los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51, apartados segundo y tercero de su Reglamento, establecen que las inscripciones se practicarán expresando la situación, linderos, medida superficial y demás circunstancias que contribuyen a la identificación del inmueble;

Considerando que igual prescripción aparece reflejada en los artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial, al ordenar al Notario que cuide de expresar con la mayor exactitud posible las circunstancias y requisitos imprescindibles o necesarios para realizar la inscripción y que procure rectificar los datos que estuviesen equivocados o hubieran sufrido variación por el transcurso del tiempo, para lo cual aceptará las afirmaciones de los otorgantes o lo que resulte de los documentos facilitados por los mismos, pues de esta forma se logrará que estén siempre de acuerdo los Libros del Registro y la realidad jurídica;

Considerando que al practicarse una segregación de un inmueble los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige "cuando fuere posible", para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, mas como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no sólo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro, los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en lugar de describir la porción res-

tante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación, circunstancias que aparecen claramente determinadas en la escritura calificada, que contiene la descripción completa de la nueva finca creada, la parte de extensión segregada de la finca matriz y el lindero Este del inmueble, por donde se efectuó la segregación.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado en cuanto al segundo defecto de la nota.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 23 de octubre de 1965.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de La Coruña.

## MINISTERIO DE HACIENDA

*ORDEN de 26 de octubre de 1965 por la que se amortiza la plaza de Inspector Técnico Fiscal del Estado en la Subdelegación de Hacienda de Gijón y se incrementa en la Delegación de Hacienda en la provincia de Oviedo.*

Ilmo. Sr.: Habiendo quedado vacante la plantilla del Cuerpo de Inspectores Técnicos Fiscales del Estado en la Subdelegación de Hacienda en Gijón, por fallecimiento del Inspector que se hallaba adscrito a la misma, las necesidades del servicio aconsejan amortizar dicha plaza e incrementarla en la plantilla que por Orden ministerial de 9 de enero de 1961 fué asignada a la provincia de Oviedo.

En su virtud, este Ministerio ha acordado:

Primero.—Que la plaza asignada a la plantilla de la Subdelegación de Hacienda en Gijón por Orden ministerial de 9 de enero de 1961 quede amortizada.

Segundo.—Que la plantilla de dos Inspectores asignada por la citada Orden ministerial a la Delegación de Hacienda en la provincia de Oviedo sea incrementada en una más.

Tercero.—Que los Inspectores Técnicos Fiscales del Estado con destino en la Delegación de Hacienda en Oviedo sirvan en su cargo la Subdelegación de Hacienda en Gijón.

Lo digo a V. I. para su conocimiento y efectos oportunos. Dios guarde a V. I. muchos años.

Madrid, 26 de octubre de 1965.—P. D., Luis Valero.

Ilmo. Sr. Director general de Impuestos Indirectos.

*RESOLUCION del Tribunal de Contrabando de Algeciras por la que se hace público el acuerdo que se cita.*

El ilustrísimo señor Presidente de este Tribunal, en virtud de las facultades que le confieren los artículos 55 y 78 de la vigente Ley de Contrabando, ha dictado en el expediente número 715/65 el siguiente acuerdo:

- 1.º Declarar cometida una infracción de contrabando de mínima cuantía, comprendida en el caso primero del artículo 13 de la Ley citada.
- 2.º Declarar responsable en concepto de autor a Sebastián Plantón Soto.
- 3.º Imponer la siguiente multa de mil pesetas.
- 4.º En caso de insolvencia se impondrá la pena de privación de libertad de dieciséis días.
- 5.º Declarar el comiso de los géneros aprehendidos.
- 6.º Declarar haber lugar a la concesión de premio a los aprehensores.

Requerimiento. Se requiere al inculpado para que bajo su responsabilidad y con arreglo a lo dispuesto en el artículo 88 de la misma Ley manifieste si tiene o no bienes para hacer efectiva la multa impuesta, y si los posee deberá hacerlo constar los que fuesen y su valor aproximado, enviando a la Secretaría de este Tribunal, en el término de tres días, una relación descriptiva de los mismos, con el suficiente detalle para llevar a cabo su embargo. Si no los posee, o poseyéndolos, no cumplimiento lo dispuesto en el presente requerimiento, se decretará el inmediato cumplimiento de la pena subsidiaria de privación de libertad a razón de un día por cada 60 pesetas de multa, con el límite máximo de un año.

Lo que se publica en el «Boletín Oficial del Estado» para conocimiento del que dijo llamarse Sebastián Plantón Soto y estar avencidado en Alicante.

Algeciras, 29 de octubre de 1965.—El Secretario.—Visto bueno: El Presidente.—8.326-E.