

### III. Otras disposiciones

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8160** *ORDEN de 27 de febrero de 1978 por la que se publica la sentencia recaída en el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña Emilia Santos Giraldo y otras más.*

Ilmo. Sr.: En el recurso contencioso-administrativo interpuesto por doña Emilia Santos Giraldo y otras más contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 18 de septiembre de 1974, sobre la petición de ser equiparados en su pensión de orfandad a las viudas de los Notarios, la Sala Segunda de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Territorial de Madrid ha dictado con fecha 3 de octubre de 1977 la sentencia, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que desestimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Letrado don Víctor García Ulibarri, en representación y defensa de doña Emilia Santos Giraldo, doña Carmen García-Mocheles Freart, doña Carmen de la Mata Alonso, doña Pilar Martínez-Conde Rasilla, doña Carmen Rodríguez-Sánchez Garijo, doña Beatriz del Prado y Lara, doña Asunción Valderrama y Morales de los Ríos, doña Magdalena Herro Lozarón, doña Juliana Serrano y Serrano, doña Esperanza Amusatégui Rodríguez de Gálvez, doña Rosa Pérez de Castro, doña Clotilde Ferrer Lucena, doña Carmen Martín Ballesteros Costea, doña Teresa Gijón (continuando el recurso, por fallecimiento de ésta, doña Carmen González Fernández), doña Palmira Barreiro-Meiro Fernández, doña Elisa Tomé Alonso, doña Magdalena López Sáez, doña Jacinta Fernández Lerna, doña Carmén Torres López, doña Mercedes Álvarez Alonso, doña Estefanía Ferrer Lucena, doña Clotilde Barreiro-Meiro Fernández, doña Elisa Enciso Callejo, doña María Isabel Alonso Pérez del Camino y doña Angeles Villalba Diéguez, contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de dieciocho de septiembre de mil novecientos setenta y cuatro, que confirmando las del Patronato de la Mutualidad Notarial, presunta y expresa, deniega la petición de ser equiparadas en su pensión a las viudas de Notarios, debemos declarar y declaramos que tal resolución es conforme al Ordenamiento Jurídico, y, en su consecuencia, la confirmamos, sin costas.»

Y en su vista, este Ministerio se ha servido disponer que se cumpla la mencionada sentencia en sus propios términos.

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

Madrid, 27 de febrero de 1978.

LAVILLA ALSINA

Ilmo. Sr. Director general de los Registros y del Notariado.

**8161** *RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Martín Marcos Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca a inscribir una escritura de división de una finca.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Martín Marcos Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca a inscribir una escritura de división de una finca, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura otorgada en Salamanca el 1 de diciembre de 1973, ante el Notario don Ignacio Sáenz de Santamaría y Tinturé, con el número 519 de protocolo, don Francisco Marcos Santos, dueño, según el Registro, de una finca en el término municipal de Santa Marta de Tormes, la dividió en dos porciones para formar dos nuevas e independientes, de una extensión de 6.500 y 9.576 metros cuadrados, respectivamente, vendiendo la primera de ellas en el mismo documento, y quedando pendientes de inscripción tanto la división como la compraventa otorgadas en virtud de la referida escritura; que por escritura otorgada en la misma ciudad y ante el mismo Notario el 28 de septiembre de 1974, con el número 4.785 de protocolo, don Francisco Marcos Santos vendió al recurrente, señor Marcos Jiménez, y a don Ángel Rodríguez Sainz, que

adquirieron por mitad y pro-indiviso, la porción o nueva finca de 9.576 metros cuadrados, resultante de la división realizada en la escritura anterior, que el propietario se había reservado;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la referida escritura de división, en unión de instancia del recurrente y de la posterior escritura de compraventa otorgada por el mismo fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentado el precedente documento en unión de una instancia suscrita por el presentante don Martín Marcos Jiménez en esta ciudad el 8 de septiembre último, con su firma legitimada notarialmente, y en la que solicita que solamente se inscriba una de las parcelas divididas, como trámite previo a la de la compra que de ella efectúan el presentante y otro interesado en una escritura posterior otorgada ante el mismo Notario el 28 de septiembre de 1974, que a tales efectos también se acompaña, se devuelve sin practicarse la operación registral que se pide por las razones siguientes: En la presente escritura, don Francisco Marcos Santos, actual titular registral, manifiesta en forma expresa y solemne su voluntad de "dividir" la finca matriz que se describe en "dos porciones" que pasan a formar fincas nuevas e independientes y no la de segregar de referida matriz porción alguna, única forma viable, de contenido, requisitos y formalidades distintas de aquella, según los artículos 46 y 47 del Reglamento Hipotecario, para poder acceder a lo que por el presentante se solicita. Teniendo además en cuenta que el artículo 50 del mismo Reglamento exige en todo caso que la solicitud de una u otra clase de operación conste en escritura pública, la instancia acompañada no es documento adecuado para alterar el contenido de la presente escritura. De otra parte, la aplicación del principio de tracto sucesivo imposibilitaria, en todo caso, el que el presentante, don Martín Marcos Jiménez, rectificara, ni aun por escritura pública, la voluntad aquí manifestada por el aún titular registral señor Marcos Santos, de que la operación que se practique sea de división y no de segregación. El defecto se considera subsanable. No se ha solicitado que se tome anotación preventiva. Esta nota se extiende a petición del presentante y previo conocimiento y conformidad del otro cotitular de este Registro. Salamanca, 13 de octubre de 1976»;

Resultando que el 26 de octubre siguiente fueron presentadas de nuevo en el Registro las anteriores escrituras, acompañadas de nueva instancia del recurrente desistiendo del contenido de su instancia anterior, siendo inscritas ambas escrituras el día 27 del mismo mes y año;

Resultando que don Martín Marcos Jiménez interpuso recurso gubernativo a efectos puramente doctrinales contra la anterior calificación y alegó: Que la inscripción parcial o sucesiva de las fincas resultantes de una división material puede tener efectividad de varias formas, una de las cuales es convertir de oficio la división en segregación, ya que históricamente (artículos 24 del Reglamento Hipotecario de 1861 y 59 del Reglamento Hipotecario de 1915) no existe diferencia sustancial entre ambas figuras, y gran parte de la doctrina defiende esta fórmula; que la Dirección General de los Registros y del Notariado no se ha opuesto claramente a esta solución, como puede apreciarse en la Resolución de 26 de octubre de 1935, entre otras; que otra fórmula sería permitir la inscripción parcial y sucesiva de la división operada, de forma que las fincas o parcelas procedentes de la división se inscribieran sucesivamente a medida que se fuera solicitando, haciendo constar cada vez al margen de la finca matriz, además de la referida a la finca o fincas nuevas resultantes, otra referencia a las demás fincas cuya inscripción aún no ha sido solicitada; que no hay precepto alguno que impida esta fórmula, que es admitida por gran parte de la doctrina, y en la que se respeta el principio registral del tracto sucesivo y que supondría menor onerosidad;

Resultando que el Registrador informó: Que no es aceptable la tesis del recurrente, que mantiene que el funcionario calificador puede convertir de oficio una división en segregación, basándose en que tanto en el Reglamento Hipotecario de 1861 (artículo 24) como en el de 1915 (artículo 59) no se establece ninguna diferencia sustancial entre segregación y división, empleando los dos términos indistintamente, ya que esta consideración histórica queda desvirtuada si tenemos en cuenta que el Reglamento Hipotecario vigente de 14 de febrero de 1947 ha modificado y sistematizado esta importante materia haciendo desaparecer el confusiónismo anterior, al distinguir y diferenciar en el epígrafe bajo el cual regula estas materias entre «agrupación, división y segregación de fincas», dedicando el artículo 46 específicamente a las divisiones y el 47 a la regulación, en exclusiva, de las segregaciones; que paralelamente,

la forma de constatarse registralmente una u otra clase de operación es diferente, puesto que la segregación da lugar a la apertura de un nuevo folio, con asignación de número de finca independiente, tan sólo para la porción segregada, conservando su primitivo folio y número de finca la matriz que permanece, mientras que la división provoca esa apertura de nuevo folio y asignación de número independiente para todas y cada una de las porciones en que la matriz quedó fragmentada, cerrándose para lo sucesivo el antiguo folio y número correspondiente a ésta; que la Resolución de 28 de octubre de 1935, que cita el recurrente en apoyo de su tesis, no tiene ninguna relación con el caso concreto que aquí se debate, ya que se refiere al supuesto de una finca matriz discontinua, formada no como una unidad con cabida total y descripción general, sino como un conjunto de unidades debidamente delimitadas en sus respectivas extensiones naturales y linderos, coincidentes con las respectivas parcelas que se deseaban separar de aquélla; que siguiendo a la mayor parte de los tratadistas cabe decir que tanto las segregaciones como las divisiones son modificaciones formales que se operan a instancia de parte y transcriben al derecho sustantivo; que en este sentido el artículo 50 del Reglamento Hipotecario dispone en forma tajante que estas operaciones no podrán practicarse en el Registro sino en virtud de escritura pública en que así se solicite; que las Resoluciones de 10 de febrero de 1928 y 4 de julio de 1933 afirmaban que «la apertura de folio aparte a una finca depende no sólo de sus características de orden físico, sino también de la voluntad de su dueño», «sin que sea lícito deducir tal voluntad de cualquier circunstancia, siendo necesario que la misma se consigne en documento público de forma clara y expresa»; que en cuanto al caso concreto que estudiamos, la voluntad del dueño de la finca matriz, don Francisco Marcos Santos, aparece claramente manifestada al decir textualmente en la escritura de 1 de diciembre de 1973 «que para efectos de este contrato divide la finca descrita en dos porciones, que pasan a formar fincas nuevas e independientes», siéndole imposible, por lo tanto, al funcionario calificador acceder a las pretensiones del recurrente de convertir de oficio la división en segregación; que la segunda proposición del recurrente consistente «en mantener la virtualidad de la fórmula registral de división, pero realizándose en forma parcial y sucesiva, a medida que los interesados soliciten la inscripción de las nuevas fincas resultantes», sería tanto como convertir la división en una serie de segregaciones consecutivas, con lo que quedaría desvirtuada tal operación registral, y desfigurada la fórmula, el contenido y los efectos de la escritura pública en que la división se hizo, motivándose con ello una inadmisibile discordancia entre los asientos practicados y el contenido del documento que le sirvió de base, ya que si el propietario de una finca la divide en cinco porciones y solamente le interesa inscribir dos, no podrá el Registrador concordar el título instrumental—escritura— con su versión tabular—inscripciones—; que el aplazamiento del cierre registral de la finca matriz hasta tanto no se solicite la inscripción de la última de las fincas resultantes, no es otra cosa que eludir el fondo del problema, ya que en tanto esa última finca resultante no acceda al Registro quedará incumplida la norma reglamentaria y los asientos publicarán una situación confusa e indeterminada; que, por otra parte, el aplazamiento puede muy bien convertirse en suspensión «sine die», con lo que el cierre de la finca matriz nunca se llevará a cabo; que con la anotación marginal de la finca matriz que propone el recurrente quedarían incumplidos los artículos 46 y 47 del Reglamento Hipotecario; que es por tanto completamente improcedente que se pida por una simple instancia la modificación de lo que don Francisco Marcos Santos había solicitado en documento público, en el que el recurrente no intervino y que era de obligado despacho previo a su escritura de compra; que como además el recurrente no es ni siquiera dueño único de la porción que se vendió por el señor Marcos Santos, sino condueño con don Angel Rodríguez Sainz que no ha suscrito instancia ni petición alguna de que la división se cambie por segregación, resulta que aun prescindiendo de las razones anteriores, no sería posible acceder a la petición del recurrente, por faltar la manifestación de voluntad del otro condueño comprador, y que, por último, para poder alterar el contenido de la escritura pública de 1 de diciembre de 1973 sería necesaria otra escritura pública, pero nunca podría hacerse por una instancia;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario y declarando además que las figuras de «segregación» y «división» están perfectamente delimitadas en la vigente normativa, que la sujeta a preceptos diversos y reglas diferentes, lo que obliga a rechazar el primer pedimento de la súplica del recurrente de convertir de oficio la división en segregación, ya que pugnaría con la heterogeneidad de ambas figuras y con el principio de rogación, no pudiendo tampoco prosperar el segundo pedimento del recurso de «inscripción parcial y sucesiva», pues se incumpliría el principio de determinación;

Vistos los artículos 46, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; Considerando que la cuestión planteada en este recurso es más bien de carácter formal y hace referencia a si dividido en dos un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad

puede el comprador que ha adquirido sólo una de las nuevas fincas creadas solicitar e inscribir a su nombre la parcela comprada, o, si por el contrario, requiere para que esta inscripción pueda tener lugar que previamente se haya inscrito la otra parcela que no adquirió y que es totalmente ajena a sus intereses;

Considerando que el artículo 46 del Reglamento Hipotecario, que regula la división de una finca inscrita en dos o más porciones, establece que a cada una de las nuevas creadas se le abra una hoja independiente bajo número diferente, pero nada dice de que estas operaciones registrales hayan de ser simultáneas y previas a las posibles vicisitudes que cada nueva parcela experimente, lo que es perfectamente lógico que no se exija por este precepto reglamentario, dado el principio de voluntariedad de la inscripción, básico en nuestro sistema hipotecario, aparte de que de seguirse el criterio sustentado en la nota, bastaría que uno de los interesados no quisiera inscribir su porción para que se vieran perturbados en su derecho a hacerlo los demás interesados, con el consiguiente perjuicio de no poder disfrutar de las ventajas que la legislación hipotecaria ofrece;

Considerando que con lo anteriormente expuesto se pone de manifiesto la aproximación que existe entre las dos operaciones de división y segregación, reducida su diferencia a una pura mecánica registral, pues mientras en la primera desaparece la finca matriz una vez se han inscrito todas las parcelas en que ésta se dividió, en la segregación solamente la parte segregada se inscribe con número diferente, subsistiendo la primitiva finca en cuanto al resto no segregado;

Considerando que al poder solicitar cada interesado con independencia de los demás la práctica de las operaciones registrales que al mismo interesan, no se dan las circunstancias señaladas en la nota de calificación, y en consecuencia aparece cumplido el requisito exigido en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, dado que la división se ha hecho en la escritura pública correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 27 de febrero de 1978.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Valladolid.

8162

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Leal Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a inscribir unas escrituras de agrupación de fincas.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Leal Sánchez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Medina Sidonia a inscribir unas escrituras de agrupación de fincas y constitución de hipoteca, y a extender anotación de suspensión por falta de previa inscripción a favor del otorgante, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura autorizada el 15 de enero de 1976 por el Notario de Cádiz don Francisco Manrique Romero con el número 42 de protocolo, el recurrente don Manuel Leal Sánchez constituyó hipoteca unilateral a favor de varias Entidades bancarias en garantía del pago de determinadas sumas adeudadas, sobre diversos bienes, y, entre ellos, sobre un terreno de monte bajo denominado «Los Llanos de la Cruz o Lozano», en término de Medina Sidonia, finca que resulta de agrupar otras varias compradas a don Agustín Herrero Muñoz, que no es el titular registral, señalándose las fincas por su número de Registro, sin describirlas; que por escritura otorgada por el recurrente ante el mismo Notario el 3 de febrero de 1976, con número 137 de protocolo, se adicionó la escritura anterior declarándose que el terreno Los Llanos de la Cruz o Lozano había resultado de agrupar no sólo las fincas compradas a don Agustín Herrero, sino también otra en el mismo término, que el recurrente había adquirido con anterioridad, de la Marquesa Viuda de Molina e inscrito en el Registro; que por escritura autorizada por el citado Notario el 25 de febrero de 1976 con el número 295 de su protocolo, se formalizó la venta de las parcelas componentes del referido terreno, por don Agustín Herrero Muñoz a favor del recurrente, advirtiendo el señor Herrero que quince de las fincas que vendía las había comprado a doña Sebastiana Rivera, que era causahabiente de los titulares registrales, y dos de ellas a doña María del Carmen Muñoz, titular registral de las mismas; que el recurrente agrupó en la misma escritura las parcelas compradas al señor Herrero con la que ya era de su propiedad adquirida a la Marquesa viuda de Molina; que dicha finca comprendía determinadas parcelas del Catastro pero sin decir quién era el titular según dicho Catastro y solicitó la inscripción de un exceso de cabida de 30 hectáreas de la finca agrupada alegando que en igual fecha