

11. DESCRIPCION DE FINCA.—AUNQUE PARA UNA MÁS EXACTA DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DEBE EXPRESARSE LA NATURALEZA DE LOS PREDIOS COLINDANTES Y EL SEGUNDO DE LOS APELLIDOS DE SUS TITULARES, TAL COMO PARA LO PRIMERO SE PREVIENE EN EL ARTÍCULO 51 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO, EL NO HACERLO ASÍ NO ES MOTIVO BASTANTE PARA SUSPENDER UNA INSCRIPCIÓN, SOBRE TODO SI LA DESCRIPCIÓN COINCIDE CON LA DE LOS LIBROS REGISTRALES Y NO PUEDE SURGIR NINGUNA DUDA RESPECTO DE LA IDENTIDAD DE LA FINCA.

Resolución de 21 de marzo de 1973 (B. O. del E. de 12 de abril).

A) *Antecedentes de hecho.*—Por escritura otorgada en Rubí el 28 de abril de 1969 ante el Notario recurrente, doña Nieves Cañameras y otros declararon extinguido un censo consistente en la pensión anual de ocho pesetas, que tenían a su favor, vendiéndolo por el precio de 1.500 pesetas a don Luis Saumell Casanova, dueño de la finca gravada, descrita en el instrumento como «casa en estado ruinoso sita en Rubí, calle de San Pedro, número 11, compuesta de planta baja y un piso, con patio detrás, de superficie 180 metros cuadrados, de los que están edificadas 90. Linda: frente, dicha calle; derecha saliendo, con Aurora Martínez; izquierda, con Juan Roca, y espalda, con Magín Torres».

Presentada en el Registro primera copia del anterior documento, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del documento que precede por observarse los siguientes defectos: primero, no detallarse en la descripción de la finca la naturaleza de las fincas colindantes ni el segundo apellido de los titulares de éstas; segundo, no salvarse los soberraspados 'su capital' y 'tercera'; tercero, no salvarse en forma los enmendados que se realizan en la copia después del doy fe de la misma. Se consideran todos como subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.»

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que desea, en primer término, hacer patente la poca entidad de los defectos señalados por el Registrador, que normalmente no son tenidos en cuenta en la práctica registral, lo que revela una clara intención de obstaculizar la función notarial por motivos que no son de interés público; que tiene planteado otro recurso basado en análogos defectos puestos por el mismo funcionario calificador; que las Resoluciones de 7 de enero de 1893, 26 de marzo de 1909 y 18 de octubre de 1911 declaran inscribibles las escrituras «aun cuando al designar algún lindero no se precise la naturaleza del predio colindante»; que el criterio de la doctrina científica es igualmente que en estos defectos el Registrador debe facilitar la inscripción y no obstacu-

lizarla; que la descripción está tomada de títulos anteriores que fueron inscritos, lo que refuerza la práctica registral antes aludida; que los soberrraspados a que se refiere el Registrador sólo afectan a parte de las palabras citadas, se debieron a simples errores mecanográficos y no altera el sentido de la frase; que, además, la legislación notarial contiene normas sobre salvadura de las enmiendas en las matrices, pero no en las copias; que aun en el supuesto de que la omisión de la salvadura produzca la nulidad de lo enmendado, es lo cierto que el resto del documento sigue siendo perfectamente válido y con datos suficientes para poder inscribir la redención del censo de que se trata, y que el último defecto señalado le parece totalmente intrascendente, no entendiendo lo que quiere decir el Registrador—que parece desconocer la existencia de los artículos 153 y 243 del Reglamento Notarial—con la expresión «no salvarse en forma», el cual debe ser condenado en costas por su ignorancia inexcusable.

El Registrador informó: que prescinde de afirmaciones gratuitas del recurrente, que están fuera de lugar; que el artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que se expresen en la descripción de la finca los linderos por los cuatro puntos cardinales y la naturaleza de las fincas colindantes, así como cualquier otra circunstancia que impida confundirla con otras que se inscriban; que la consignación de la citada naturaleza es una exigencia legal que hay que cumplir sin que se pueda estimar derogada por una corruptela tolerada a veces por especiales razones; que el no consignar el segundo apellido de los titulares de las fincas colindantes es otro defecto que impide la perfecta identificación de los predios; que el criterio de tolerancia seguido por otros Registradores no obliga al funcionario calificador, como tiene declarado la Dirección General en resolución de 18 de noviembre de 1960; que aunque el Reglamento Notarial no establezca la nulidad de las copias en que no se salven los errores advertidos, el mismo artículo 243 exige su corrección en igual forma que para la matriz, y que en cuanto el modo de subsanar los defectos advertidos, es indudable que debe ser expresado así en la nota de suscripción de la copia, y si fueron observados después del doy fe habrá que extender otra nota con nuevo doy fe, criterio recogido por la Resolución de 27 de noviembre de 1929 y artículo 243 del Reglamento Notarial, siendo también digna de mención en este punto la resolución de 1 de febrero de 1890.

El presidente de la Audiencia revocó la nota del Registrador por entender que con su extremo rigor, verdadera huelga de celo, entorpece la actividad notarial, habiendo rechazado más de un millar de escrituras al Notario recurrente, por lo que debe ser condenado en costas, y la Dirección General confirma el auto apelado con la siguiente doctrina:

B) Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.—Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria 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 y 18 de octubre de 1911.

Considerando que en este recurso, de escasa trascendencia jurídica, la primera de las cuestiones suscitadas aparece ya resuelta desde la lejana resolución de este Centro de 7 de enero de 1893, reiterada en otras posteriores, de las que se desprende que aunque para una más exacta determinación del inmueble debe expresarse la naturaleza de los predios colindantes y el segundo de los apellidos de sus titulares, tal como para lo primero se previene en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, el no hacerlo así no es motivo bastante para suspender una inscripción, sobre todo si, como en el caso presente sucede, la descripción coincide con la de los libros registrales y no puede surgir ninguna duda respecto de la identidad de la finca.

Considerando que mucha menos trascendencia tienen los defectos segundo y tercero, donde ni casi como falta reglamentaria podría calificarse el soberrraspado de alguna letra equivocada en las palabras «capital» y «tercero», que pueden ser subsanados a través de los medios establecidos en el artículo 243 del Reglamento Notarial, pero que en ningún caso ha de servir de justificación para obstaculizar el ingreso en el Registro del documento calificado, a cuyo contenido en nada afecta la nimiedad de la cuestión.

Considerando que los funcionarios públicos deben desarrollar con presteza el servicio que tienen encomendado, sin plantear problemas intrascendentes en recursos gubernativos, que al retrasar artificiosamente la inscripción mediante una especie de injustificada huelga de celo, como dice con acierto el auto presidencial, pueden acarrear perjuicios a los interesados y al normal desenvolvimiento de la oficina registral, haciendo intervenir, por otro lado, con pérdida de tiempo, a otros funcionarios cualificados, como son el propio Presidente de la Audiencia y los del Centro directivo, cuya atención debe ocuparse en cuestiones más importantes.