

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

4. RECURSO GUBERNATIVO.—PUEDEN ACUMULARSE Y RESOLVERSE EN UN ÚNICO RECURSO Y EXPEDIENTE, POR RAZONES DE ECONOMÍA, CELERIDAD Y EFICACIA, LAS IMPUGNACIONES REFERENTES A DOS NOTAS DE CALIFICACIÓN CUANDO EXISTE ÍNTIMA CONEXIÓN ENTRE ELLAS.

LOS RECURSOS GUBERNATIVOS SOLAMENTE PUEDEN INTERPONERSE CUANDO LA CALIFICACIÓN SUSPENDA O DENIEGUE EL ASIENTO SOLICITADO, PERO NO CUANDO EL TÍTULO HA TENIDO ACCESO AL REGISTRO, PORQUE LOS ASIENTOS, AUN ERRÓNEAMENTE EXTENDIDOS, ESTÁN BAJO LA SALVAGUARDIA DE LOS TRIBUNALES Y PRODUCEN SUS EFECTOS MIENTRAS NO SE DECLARE SU INEXACTITUD MEDIANTE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS PARA LA RECTIFICACIÓN DE ERRORES.

RECTIFICACION DE ERRORES.—SE PRODUCE UN ASIENTO CLARAMENTE ERRÓNEO CUANDO SE INSCRIBE UN TÍTULO REFERENTE A UN RESTO DE FINCA RESULTANTE DE UNA SEGREGACIÓN NO REGISTRADA, ATRIBUYENDO EL TÍTULO A LA TOTALIDAD DE LA FINCA MATRIZ TAL COMO SIGUE INSCRITA, EN LUGAR DE SUSPENDER LA INSCRIPCIÓN HASTA QUE, INSCRITA LA SEGREGACIÓN, LA INSCRIPCIÓN DE AQUEL TÍTULO QUEDE CLARAMENTE CONCRETADA AL RESTO.

NO PUEDE SER SUPLIDO POR EL CENTRO DIRECTIVO, EN EL RECURSO GUBERNATIVO, EL CONSENTIMIENTO DE LAS PERSONAS QUE DEBEN PRESTARLO PARA LA RECTIFICACIÓN DE ERROR DEL ASIENTO CONFORME A LOS ARTÍCULOS 214 Y 217 DE LA LEY HIPOTECARIA.

PROPIEDAD HORIZONTAL.—EN LOS ACTOS Y OPERACIONES RELATIVOS A UN PISO O APARTAMENTO NO ES SUFICIENTE QUE LA ESCRITURA DESCRIBA EL PISO CON TODAS SUS CIRCUNSTANCIAS REGLAMENTARIAS, PUES, AL CORRESPONDER AL TITULAR DERECHOS QUE RADICAN EN EL EDIFICIO EN SU CONJUNTO, DEBE IGUALMENTE HACERSE LA DESCRIPCIÓN DE ÉSTE PARA QUE RESULTE PLENAMENTE IDENTIFICADO. LOS REGISTRADORES DEBEN, A SU VEZ, EXTREMAR LA ATENCIÓN CON OBJETO DE NO EXTENDER ASIENTOS ERRÓNEOS, AL NO TENER SEGREGACIONES O AGREGACIONES QUE SE HAYAN VERIFICADO EN EL SUELO DE LA FINCA TOTAL EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Resolución de 28 de mayo de 1971 («B. O. del E.» de 19 de junio).

A) *Antecedentes de hecho.*—En escritura de 26 de junio de 1962, los cónyuges don José Miguel Cortadi Galarmendi y doña Petra Ramos Martínez, manifestaron que eran dueños de la casa número 16 de la calle Luis Mitjans, de Madrid, compuesta de cuatro plantas con tres viviendas cada una de ellas, construidas sobre un solar de 613,46 metros cuadrados, de los cuales, según el título, estaban edificadas 247,85, destinándose el resto—365,61 metros cuadrados— a patio; que, en realidad, el patio sin edificar medía exactamente 372,24 metros cuadrados y la parte edificada 241,42 metros cuadrados (o sea, 613,66 en total); que aparte el frente de la calle, los linderos anteriores de la finca por la derecha, izquierda y fondo, habían sido terrenos del «Banco de la Construcción, S. A.», pero que los actuales eran, por la izquierda el número 18 de la nombrada calle Luis Mitjans, y por la derecha y fondo fincas de don Ramiro Calle. En la citada escritura de 26 de junio de 1962, los dueños segregaron el patio o parte no edificada de la mencionada finca y lo vendieron a don Luis Escandón Pendás; la descripción del indicado patio en la referida escritura, era la siguiente: «Solar en Madrid con fachada a la calle Luis Mitjans, por donde le corresponde el número 16 bis. Tiene la forma de rectángulo de 10,30 metros de frente por 34,14 de fondo, lo que le da una superficie de 372,24 metros cuadrados. Linda al frente en línea de 10,30 metros con la calle de Luis Mitjans, por la derecha en 36,14 metros con patio y casa de don Ramiro Calle, por la izquierda en línea de 36,14 metros con la finca de la que se segrega, y por el fondo en 10,30 metros con finca de don Ramiro Calle». En virtud de tal segregación y venta, la finca matriz quedó, según la escritura, con una superficie de 241,42 metros, todos ellos edificados, variando sólo el lindero del fondo que ya no serían terrenos de don Ramiro Calle, sino el antiguo patio segregado que se vendía a don Luis Escandón Pendás y que es el que continuaba lindando con la finca de don Ramiro Calle. En el mismo instrumento se constituyó sobre el repetido patio vendido una servidumbre de paso, luces y vistas, en favor de la finca de la que había sido segregado y de la casa contigua señalada con el número 18 de la misma calle Luis Mitjans.

Por escritura de 4 de noviembre de 1963 y en virtud del derecho de vuelo que se había reservado, el propietario declaró la nueva obra de tres

plantas y construyó el régimen de propiedad horizontal de esta casa número 16, y de la número 18 de la calle Luis Mitjans, indicándose que tenían a su favor una servidumbre de luces y vistas, sobre las fincas inmediatamente colindantes; esta escritura se inscribió en el Registro indicándose que la extensión era la total de 613,46 metros, y cuando posteriormente, en noviembre de 1964, se presentó en dicha Oficina el anterior instrumento de 26 de junio de 1962, que contenía la segregación realizada del solar, se denegó su inscripción porque la dicha segregación, según el Registrador, suponía una alteración de la cuota correspondiente a los propietarios de los diferentes pisos, razón por la cual se precisaba el consentimiento unánime de los mismos; contra tal calificación se interpuso recurso gubernativo que fue decidido por la Dirección general el 28 de febrero de 1968, confirmando la nota del Registrador y declarándose en la resolución que al haberse inscrito con anterioridad a la escritura de 4 de noviembre de 1963, al menos uno de los pisos de la finca parcelada horizontalmente, el asiento que provocó está bajo la salvaguarda de los Tribunales y sólo podrá ser rectificado mediante consentimiento de su titular o, en su defecto, resolución judicial en caso de que los interesados contendieran entre sí acerca de sus respectivos derechos.

Por escritura de 5 de abril de 1968, otorgada en Madrid ante el Notario don Francisco Javier Monedero Gil, los cónyuges don Antonio Armero Prieto y doña Manuela Cristóbal García, manifestaron que: «Al adquirir, por compra a don José Miguel Cortadi Galarra y su esposa, en 30 de mayo de 1963, el piso 4.º, letra a), de la casa número 16, de la calle Luis Mitjans de esta capital, lo hicieron según los límites y porcentajes señalados para el mismo, por su edificación en casa construida sobre un solar de 241,42 metros cuadrados», por lo que ningún derecho consideraban tener «sobre el solar de 375,71 metros cuadrados que en tiempos anteriores fueron patios de la referida finca número 16 de la calle Luis Mitjans... que por segregación y venta adquirió en 26 de junio de 1962 don Luis Escandón Pendás.»

En instancia de 2 de octubre de 1969, el señor Cortadi, resumiendo la situación resultante de todo lo anteriormente expuesto, solicitó la rectificación de la inscripción décima de la finca originaria número 5.071, producida por la escritura de 4 de noviembre de 1963, conforme a los datos reales ya implícitos en la citada inscripción y en las inscripciones de los pisos derivados de la división horizontal, con el fin de poder inscribir el contenido de la escritura de 26 de junio de 1962.

Presentada en el Registro la mencionada solicitud, junto con la escritura de 5 de abril de 1968 y la de 4 de noviembre de 1963, así como la de segregación y venta de 26 de junio de 1962, fueron calificados los tres primeros documentos con la siguiente nota: «No admitida la rectificación que se interesa en la instancia que antecede a la que se acompaña primera copia de la escritura otorgada el 4 de noviembre de 1963, ante el Notario de esta villa don Valentín Fausto Navarro Azpeitia: Primero.— Porque siendo el error de los comprendidos en el artículo 214 de la Ley Hipotecaria, no puede rectificarse sin el acuerdo unánime de todos los interesados, según el artículo 217 del mismo cuerpo legal, y no se acompaña documento alguno en que conste el consentimiento de los titulares de los pisos y locales formados por la división horizontal de la finca número 5.071, cuya inscripción décima se pretende rectificar. Segundo.— Porque de la lectura de la descripción que de la finca citada se hace en la escritura que se acompaña, no se desprende que la totalidad de la finca hubiera quedado reducida en su superficie a 241,42 metros cuadrados, sino más bien parece deducirse, que la expresada superficie era la correspondiente a la parte edificada sobre la que se habían levantado las plantas 5.ª y 7.ª, en cuya escritura se parcelaban horizontalmente». En la es-

critura de 26 de junio de 1962, se puso otra nota que literalmente dice así: «No admitida la inscripción del documento que antecede, porque en virtud de su anterior presentación, que tuvo lugar el 27 de octubre de 1966, según el asiento número 1.466 del diario 16, fue calificada por este Registro en los términos que constan en la nota precedente, extendida el 29 de noviembre de 1966, calificación que fue recurrida gubernativamente y motivó la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado dictada el 28 de febrero de 1968, confirmatoria de la nota del Registrador. Y no habiéndose producido alteración alguna en los asientos del Registro relativos a la finca, ni acompañado documento que desvirtúe o haga inoperante la decisión del Centro Directivo, se reproduce en todos sus términos la calificación recurrida que consta en la nota que antecede».

Don José Miguel Cortadi interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: Que en escritura de 5 de abril de 1968 consta el consentimiento del único adquirente anterior a la segregación, dueño del piso cuarto, a), exigido por la Resolución de 28 de febrero de 1968; que el artículo 211 y los nueve siguientes de la Ley Hipotecaria ordenan la rectificación de lo que hubiese sido mal inscrito y determinan los casos, el modo y la eficacia de las rectificaciones; que según el artículo 213, los Registradores podrán rectificar por sí mismos los errores materiales cometidos en los asientos, cuyos títulos se conservan en el Registro y, en todo caso, en que la inscripción dé a conocer el error y por ella sea posible su rectificación; que estima que la rectificación que se pretende encaja con los preceptos señalados; que de no admitirse el criterio expuesto, habría que luchar con gentes hasta ahora pacíficas, que serían los primeros sorprendidos, ya que en el tiempo transcurrido desde la adquisición de sus pisos, nada han alegado en cuanto a la segregación anterior ni reclamado ningún derecho sobre el patio; y que, rectificando el asiento que se pretende o simplemente inscribiendo las escrituras presentadas con la instancia, no se necesitaría siquiera rectificar las inscripciones de los pisos segragos, cuya descripción actual es correcta.

El registrador informó: Que al ser dos las notas calificadoras, existen dos procedimientos diferentes que no deben ser acumulados, pero para el caso de que no se estime así por la superioridad, se reafirma en su calificación alegando: Que la nota puesta al pie de la escritura de 26 de junio de 1962, no es el resultado de una nueva calificación registral, sino reproducción de la anteriormente hecha, que fue confirmada por la Dirección General cuya decisión es ejecutiva y causa estado, razón por la cual en el orden administrativo registral no cabe nuevo recurso sobre el asunto; que en cuanto a la calificación de la instancia, procede analizar la situación registral de la finca número 5.071, para lo cual acompaña certificación de la descripción de la misma en los asientos practicados, de los que resulta que en la inscripción primera aparece con una superficie de 613,42 metros cuadrados, en la segunda se dice que de esa superficie están edificadas 257,85 metros cuadrados, destinándose el resto de 355,61 metros cuadrados a patios, las terceras y cuartas se remiten a la segunda, en la quinta se indica que la finca consta de cuatro plantas con tres viviendas en cada una de ellas y que el solar ocupa una superficie de 613,42 metros cuadrados, de los cuales están edificadas 257,85 metros cuadrados, destinándose el resto de 355,62 a patio, en la sexta se describe un bloque de tres plantas en construcción (las plantas 5.ª, 6.ª y 7.ª) con superficie base de 257,85 metros cuadrados, las inscripciones séptima y octava se remiten a las segunda y sexta y, finalmente, la décima se remite igualmente, en cuanto a la descripción, a la citada inscripción sexta; que de todo ello resulta que registralmente la finca número 5.071 tiene una superficie de 613,46 metros cuadrados, de los cuales están edificadas 257,85 metros y el resto de 355,61 destinado a patio; que según nota marginal

en la inscripción sexta, el bloque de las plantas 5.^a, 6.^a y 7.^a, fue dividido horizontalmente por su propietario, don José Miguel Cortadi, formando las fincas registrales números 25.980-82-84-86-88-90-92-94 y 96, inscritas especialmente a favor de distintos titulares; que del mismo modo, por nota al margen de la inscripción décima, se hace constar que las plantas primera a cuarta inclusive, fueron divididas horizontalmente formando las fincas independientes señaladas con los números 28.368-70-72-74-76-78-80-82-84-86-88 y 90, inscritas especial y separadamente a nombre de diferentes personas; que todos estos titulares, además de la propiedad privativa de su piso o local, tienen un derecho de copropiedad sobre los restantes elementos comunes del edificio, entre los que se cuentan legalmente los patios; que, por tanto, es evidente la existencia de una discordancia entre el contenido del Registro y la pretensión del recurrente, agravada al surgir los terceros hipotecarios con la división horizontal de la finca; que la discordancia tiene su origen en no haber tenido acceso al Registro, en tiempo oportuno, la escritura de segregación y venta cuya entrada le está ahora vedada sin el consentimiento de los titulares de los pisos o locales, y por el error cometido al practicarse la inscripción décima, en la que no se hicieron constar las variaciones habidas en la descripción de la finca; que este error es de concepto y no puede rectificarse sino en los términos que señalan los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; que así viene a reconocerlo el propio recurrente al indicar la procedencia de la citación a todos los interesados; que de conformidad con lo establecido en los artículos 1.º, 40 y 217 de la Ley Hipotecaria, tal consentimiento debe ser prestado en documento fehaciente, pero no necesariamente en juicio declarativo; que en cuanto al segundo efecto, la escritura que causó la inscripción décima tenía por principal objeto completar la descripción de las fincas, surgida como consecuencia de la división del inmueble en propiedad horizontal, razón por la cual, tal vez no se estimó necesario hacer constar las variaciones referentes a la finca total, pues siendo de tanta trascendencia no se había solicitado en ella la descripción del resto de la finca con el fin de que desapareciera la inexactitud que aún subsiste; que es cierto que la escritura contiene modificaciones de linderos que debieron recogerse en el asiento de descripción de la finca, pero no lo es menos que otros datos desperdigados y sin formar un todo armónico al describir el inmueble no demostrarían, con la claridad debida, la variación sustancial ocurrida en la superficie y linderos de la finca, a causa de la segregación sufrida;

El Notario autorizante de la escritura calificada informó: Que realmente no se atribuye en la calificación defecto al título por él autorizado, aunque haya sido alegada por el recurrente como fundamento jurídico de su pretensión, razón por la cual quizá resulte ociosa su intervención en este asunto, pero como ha sido requerido por el Presidente de la Audiencia, cumple lo ordenado, con el deseo, además, de contribuir con la exposición de sus puntos de vista, totalmente desapasionados u objetivos por su falta de interés directo en la cuestión, a que la Resolución sea dictada con los mayores elementos de juicio; que la situación que se ha producido es consecuencia de practicarse una segregación que, por las razones que sean, tardó en llegar al Registro, practicándose después otras que llegaron antes, supuesto bastante frecuente en fincas rústicas de mucha cabida, de las que se van practicando sucesivas segregaciones; que esta falta de correlación cronológica entre los otorgamientos notariales y los asientos del Registro no tiene gran trascendencia en cuanto a la transmisión, pero sí respecto al gravamen de la finca mientras todas las segregaciones previas no hayan sido inscritas; que esta dificultad se soslaya en la práctica haciendo expresa mención de todas las segregaciones practicadas previamente y dejando sentado que la carga recae sobre ese resto y no sobre

porciones que ya fueron antes segregadas y enajenadas; que esta prudente práctica sirve para suplir esa deficiencia del sistema a que alude la Resolución de 28 de febrero de 1968; que el citado procedimiento es el que se ha seguido con evidente celo y prudencia por el Notario autorizante de la escritura de 4 de noviembre de 1963, de la que resulta con meridiana claridad la previa segregación del solar vendido al señor Escandón Pendás; y que igualmente admite este hecho el funcionario calificador y reconoce también el Centro directivo, sin que se deriven del mismo perjuicios para terceros que, por otro lado, conocen perfecta y documentalmente la situación real, por todo lo cual entiende que interpretando con un sentido espiritualista de economía procesal y valor humano los documentos presentados, puede inscribirse ahora lo que antes no se inscribió, puesto que esta subsanación o rectificación del contenido del asiento no afecta a ningún derecho de tercero;

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por las razones expuestas por este funcionario;

Apelado el Auto del Presidente de la Audiencia por el recurrente, la Dirección General resuelve el recurso interpuesto, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Madrid, a practicar la rectificación registral, acordando revocar parcialmente el Auto apelado, y el defecto segundo de la nota primera del Registrador, confirmando los restantes (1), en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección General

Aun cuando se trata de dos notas de calificación, la íntima conexión que existe entre ellas, y en armonía con los principios de economía, celeridad y eficacia, que inspiran los procedimientos actuales, del que es muestra el artículo 73 de la Ley de Procedimiento Administrativo, aconsejan acumularlos y resolverlos en un único y solo expediente;

Para una más ordenada resolución de las cuestiones planteadas, se comenzará por examinar el defecto segundo de la primera de las notas recurridas, respecto del que la lectura de la descripción que de la casa situada en la calle Luis Mitjans, número 16, de Madrid, se hace en la escritura de 4 de noviembre de 1963, revela que estaba totalmente edificada sobre un solar de 241,42 metros cuadrados, finca resultante de la segregación que en la misma escritura se indica «practicada ante el Notario de Madrid don Enrique Giménez Arnáu el 26 de junio de 1962», por lo que debiera haberse procedido a la suspensión del asiento solicitado hasta tanto se hubiera inscrito la segregación realizada, dada la no coincidencia entre la descripción en la escritura y la registral, pero al no haber sido así, sino que, por el contrario, se extendió la inscripción y se arrastró la superficie a 613,42 metros cuadrados, se ha producido un asiento claramente erróneo;

En cuanto al primer defecto señalado en la misma nota, hay que tener en cuenta la doctrina establecida por este Centro, entre otras en la Resolución de 11 de noviembre de 1970, que declaró que los recursos gubernativos solamente pueden interponerse cuando la calificación del Registrador suspenda o deniegue el asiento solicitado, pero no cuando el título haya tenido acceso al Registro como sucede en este caso, en que aun erróneamente extendido, el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria, para lo cual el interesado habrá de acudir a los procedimientos que para la rectificación de errores se establecen en el título VII de la Ley y Reglamento Hipotecario.

(1) VISTOS los artículos 8, 9 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, los artículos 314 a 331 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 28 de febrero de 1968 y 11 de noviembre de 1970.

Los consortes don Antonio Armero Prieto y doña Manuela Cristóbal García—únicos que compraron uno de los pisos con anterioridad a la presentación en el Registro de la escritura de 4 de noviembre de 1963, sin que se hiciera constar en su título adquisitivo la descripción del edificio en su conjunto, lo que calificó esto último la Resolución de 28 de febrero de 1968 como deficiencia del sistema por lo que todavía los libros registrales no publicaban una extensión equivocada—, si bien han prestado su consentimiento a la rectificación del asiento, evidentemente erróneo, falta por obtener el de los restantes titulares que adquirieron con posterioridad a la inscripción de la mencionada escritura de 4 de noviembre de 1963—y que de haber sido correctamente calificada no hubiese producido en cuanto a ellos la actual situación—consentimiento necesario de conformidad con los artículos 214 y 217 de la Ley, que no puede ser suplido por este Centro directivo, ya que sería desviarse del procedimiento legal establecido, lo que viene a reforzar la idea ya declarada en la Resolución de 11 de noviembre de 1970, de que estas cuestiones no pueden resolverse por la tramitación de un recurso gubernativo;

La naturaleza especial que ofrece la finca registral en los supuestos de edificios en régimen de propiedad horizontal, cualquiera que sea la forma en que aparezcan inscritos (artículo 8.º, números 4 y 5), obligan a extremar la atención, en primer lugar, a los Notarios en todas las operaciones en que el objeto sea un piso o apartamento, sin que baste describir única y exclusivamente a éste con su extensión, linderos y demás circunstancias reglamentarias, pues al corresponder al titular derechos que radican además en el edificio en su conjunto, debe igualmente hacerse la descripción de este último para que resulte plenamente identificado y se eviten situaciones como las contempladas en este expediente, en la que un aparente confusiónismo puede inducir a error, y en segundo lugar, a los funcionarios calificadores, con objeto de que no se extiendan asientos erróneos, por no haberse tenido en cuenta las posibles segregaciones o agregaciones que en el suelo de la finca hayan podido existir y que los propios títulos calificados revelan;

En tanto no se subsane el asiento erróneo por los procedimientos legalmente establecidos, subsiste el obstáculo registral para la inscripción de la escritura de 26 de junio de 1962, tal como declaró la Resolución de 28 de febrero de 1968 al resolver el recurso gubernativo que entonces se interpuso para idéntica calificación.

Comentario

La Resolución de 28 de mayo de 1971, que vamos a comentar, es una continuación de la de 28 de febrero de 1968. El primer recurso lo interpone el señor Escandón, comprador del terreno segregado, contra la nota de calificación puesta en su escritura de segregación y compra; el segundo lo interpone el señor Cortadi Galarmendi, segregante y vendedor del terreno y de los pisos, contra la nota puesta a su solicitud de rectificación de asiento por error y conjuntamente contra la segunda nota puesta en la escritura de segregación y venta al señor Escandón. Pero el problema es uno y el mismo, aunque en el segundo recurso se nos presente corregido y ampliado, y por ello debemos comenzar con una referencia a la *Resolución de 28 de febrero de 1968* (2).

I. a) Su primer resultando se refiere a la escritura de segregación, venta y constitución de servidumbre, otorgada el 26 de junio de 1962,

(2) La referencia a esta Resolución de 28 de febrero resulta más imprescindible porque, si no hemos incurrido en error de busca, no fue objeto de comentario ni reseña en esta REVISTA.

ante el Notario de Madrid don Enrique Jiménez Arnáu, en términos similares a la del primer resultando de la Resolución de 1971 (3).

El segundo resultando transcribe la nota de calificación así: «No admitida la inscripción del precedente documento, porque implicando una rectificación antecedente de la inscripción 6.ª, en la que se determinó la cuota en el total inmueble, o sea, lo edificado y el resto de solar destinado a patios, representaría la alteración de la extensión del derecho de unos terceros adquirentes según el Registro, propietarios de los diferentes pisos, sin el consentimiento preciso de los mismos, a los fines de concretar la superficie de los patios constitutivos con el edificio de la finca dividida horizontalmente; determinante imprescindible a la posible segregación por el señor Cortadi, de lo que, como resto, hoy se pretende enajenar.»

En el tercer resultando constan las alegaciones del recurrente, que pueden resumirse así: Que antes de la segregación (el 5 de junio de 1962, ante el Notario don Valentín Fausto Navarro Azpeitia) el señor Cortadi estableció una separación de derecho de vuelo, hizo una declaración de obra nueva y constituyó en régimen de propiedad horizontal la casa de la calle Luis Mitjans, 16, describiendo el solar con 613,46 metros cuadrados, de los cuales estaban edificados 247,85 metros cuadrados, a los que se refería la obra nueva, sobre la que se constituyó la propiedad horizontal; que después de la segregación (escritura ante el mismo Notario de 4 de noviembre de 1963) se rectificó la superficie edificada, fijándola en 241,42 metros cuadrados (4), y ambos documentos se tuvieron a disposición del Registrador, que pidió la confirmación de la transmisión realizada por los nuevos integrantes de la comunidad de propietarios, ya que se habían transmitido pisos; que se le manifestó que la comunidad de propietarios sólo se refería a la parte edificada, no al solar vendido, invocando el artículo 76 de la Ley; que, como fundamentos de derecho invoca el recurrente los artículos 1, 6, 13, 18, 20 y 38 de la misma; que si el asiento responde al documento, no hay duda que el solar vendido no fue afectado por la obra nueva y consiguiente constitución de propiedad horizontal, que sólo se refiere a lo edificado, cuya extensión fue oportunamente rectificada especificándose lo que correspondía al solar y a la construcción, sin que sea admisible el confusioismo a que se pretende llegar por el uso indebido de la palabra patio, como equivalente a zona edificada.

El Registrador informó que en las inscripciones anteriores se da a la finca una superficie de 613,46 metros cuadrados, y aunque se distribuya en parte edificada y no edificada, ésta se dice destinada a patios, por lo que después de constituir la propiedad horizontal afectante al «resto destinado a patios», con la consiguiente enajenación de pisos y aparición de varios terceros hipotecarios, es ya imposible que el señor Cortadi, por sí solo, rectifique tal calificación, por impedirlo el artículo 17; que el artículo 396 del Código impide equiparar patio (uno de los elementos inherentes a la comunidad) a zona no edificada y que si tal expresión fue un error debió ser oportunamente rectificada.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador y, en apelación, la Dirección confirma el auto apelado (vistos los artículos 1,

(3) En los Antecedentes de hecho hemos transcrito literalmente los Resultandos de esta Resolución, si bien distribuyendo el primero en cuatro apartados para mayor claridad de los antecedentes.

Solamente merece destacarse una diferencia entre ambas resoluciones en la descripción del resto: una da por variado el lindero del fondo, por consecuencia de la segregación, y la otra, el de la derecha. Creemos que era el lindero de la derecha el que debía variar: patio (o terreno) segregado y vendido.

(4) Se omite, en cambio, en el Resultando que esta escritura contuviese la ampliación de obra nueva (tres plantas más) y la división horizontal de las mismas. No obstante, parece seguro que hubo dos divisiones horizontales superpuestas en forma que en ningún sitio se especifica.

17, 20, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria y la Ley de 21 de julio de 1960), en base a la siguiente:

b) *Doctrina de la Dirección.*—«Para una mejor comprensión de este expediente conviene resumir los hechos que lo han originado: a) En escritura de 5 de junio de 1962, don José Miguel Cortadi constituye en una finca de su propiedad, de 613,46 metros cuadrados, el régimen de propiedad horizontal de una casa de cuatro plantas edificada sobre 241,42 metros cuadrados, con reserva del derecho de vuelo, causando en el Registro de la Propiedad la inscripción 6.ª de la finca 5.071. b) En escritura de 26 de junio de 1962, el mismo dueño segrega y vende a don Luis Escandón 372,24 metros cuadrados, que correspondían a la parte no edificada de la mencionada finca, y que al ser presentada con bastante posterioridad a su otorgamiento en el Registro de la Propiedad va a dar lugar al presente recurso. c) En escritura de 4 de noviembre de 1963, el propio don José Miguel Cortadi, en virtud del derecho de vuelo que se reservó, declara la nueva obra de tres plantas edificadas sobre un solar de 241,42 metros cuadrados y las describe en régimen de propiedad horizontal, causando en 7 de febrero de 1964 la inscripción 10.ª de la misma finca 5.071. d) Por otra parte, en diferentes escrituras, desde 31 de mayo de 1963 al 28 de julio de 1965, el propietario enajenó los pisos del inmueble y las adquisiciones a favor de los compradores causaron una serie de inscripciones, salvo una, todas posteriores a la escritura de 4 de noviembre de 1963. e) En las escrituras de compraventa se describía el piso con todos los requisitos exigidos por las Leyes y Reglamentos, y entre ellos, la cuota de copropiedad en los elementos comunes, sin que constara la extensión del solar. f) Como consecuencia de lo anterior y de no haberse presentado la escritura de segregación de 26 de junio de 1962, la medida superficial que aparecía en el Registro era de 613,46 metros cuadrados.

En base a los hechos expuestos al presentarse ahora en el Registro, para su inscripción, la escritura de 26 de junio de 1962, la cuestión que se plantea consiste en resolver si será necesario o no el consentimiento de los titulares o copartícipes en la comunidad horizontal constituida sobre la finca 5.071 para que pueda hacerse constar la segregación y venta que se realizó.

Es premisa básica para la solución del problema la delimitación de la finca sobre la que se constituyó la indicada propiedad horizontal, pues según englobe y comprenda o no la porción segregada habrá que concluir la necesidad o no del consentimiento de dichos copartícipes, titulares y adquirentes, según el Registro, de derechos que no pueden ser—en principio—menoscabados o desconocidos, dados los efectos registrales producidos, que tienen su fundamento principalmente en los principios de prioridad—artículo 17 de la Ley—y legitimación—artículo 1, 3.º, de la misma Ley.

Las dudas que podrían plantearse acerca de la delimitación de la finca procede del hecho de que en las escrituras de compraventa de los distintos pisos que forman parte del inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal, la descripción que se realiza es exclusivamente la del piso con su extensión, linderos y demás circunstancias reglamentarias, sin señalarse expresamente la extensión del edificio en su conjunto, por suponerse que ésta ya consta en el Registro, con lo cual, cuando ha sido modificada por una posterior operación de agregación o segregación, puede ocurrir—y esto no deja de ser una deficiencia del sistema—, que al inscribirse los pisos como fincas independientes, aparezca como superficie del solar en el Registro—en el que, como elemento común, participan—una diferente de la que en realidad tiene, como consecuencia de las transmisiones u operaciones registrales realizadas.

Sin entrar en la cuestión—por no haber sido planteada—de si, con ocasión de la escritura de 4 de noviembre de 1963, en la que, al hacerse la descripción de las nuevas plantas levantadas, se describe el inmueble en su conjunto con una extensión superficial de 241,42 metros cuadrados, y que al ser inscrita en el Registro hubiera podido provocar la rectificación de la medida superficial que figuraba para la finca 5.071, siempre resultará que, al menos, uno de los primitivos pisos de la primitiva finca se inscribió con anterioridad a la mencionada escritura y, en consecuencia, el asiento que provocó está bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo podrá ser rectificado mediante consentimiento de su titular o, en su defecto, mediante la resolución judicial, caso de que los interesados hubiesen contenido entre sí acerca de sus respectivos derechos.»

II. Comenzaremos por mostrarnos disconformes con la pesimista frase que, entre guiones, aparece en el considerando cuarto de la Resolución que acabamos de reseñar. Aunque todo el considerando nos resulta un tanto impreciso (5), parece que la deficiencia del sistema a que alude consiste en el hecho de que las escrituras de compraventa de pisos no contengan la descripción del edificio en su conjunto (concretamente, la extensión), por suponerse que ésta ya consta en el Registro. No hay tal deficiencia del sistema, sino una corruptela que se aparta del principio de determinación por razones de brevedad y simplificación. Conviene separar el problema en torno a la posibilidad de inscribir una operación referente a un resto de finca sin previa inscripción de la escritura de segregación originante de ese resto, de la particular incidencia en este problema de la corruptela de prescindir totalmente de la descripción del edificio (o de la finca total) en los actos dispositivos de los pisos (o elementos hipotecarios independientes). La propiedad horizontal no ocasiona por sí misma ninguna deficiencia del sistema que no existiese ya, en general, en materia de segregaciones que llegan al Registro rezagadas. Es verdad que la defectuosa práctica de omitir la descripción del edificio en las ventas de pisos produce graves consecuencias en nuestro caso, ya que coloca a los compradores en situación de terceros hipotecarios respecto a la porción segregada (al menos, *prima facie*), situación que no gozarían si la escritura de compra hubiese comprendido la descripción de la finca después de reducida por la segregación. Pero también es obvio que tal omisión en las ventas es ajena al origen de la cuestión que está en la escritura de propiedad horizontal y en su inscripción si, por descuido del Registrador o del Notario o, en parte, de ambos, se llega al error de tomar la parte (résto de finca) por el todo (finca matriz).

Cuando, por brevedad, los Notarios omiten la descripción del edificio no es porque supongan que esta descripción ya consta en el Registro, sino porque estiman que el edificio queda suficientemente determinado en el apartado de título con la reseña que en él se hace de la escritura de obra nueva y propiedad horizontal, que las partes dan por conocidas en detalle. Pero, sin duda, el principio de determinación sufre, porque el edificio es elemento fundamental objetivo de la venta del piso, y la duda del comprador sobre si la descripción del Registro prevalece sobre la de los títulos reseñados en su copia es muy racional. Más adelante veremos cómo la Dirección en la Resolución segunda, atendiendo a estas razones, llega a exigir la descripción del edificio en su conjunto en toda venta de piso.

(5) Deja en duda si la omisión de la descripción del edificio es práctica general o sólo hecho particular del caso contemplado. Y parece dar como normalmente posible que haya agregaciones o segregaciones en la finca total después de vendidos los pisos sin intervención de los compradores.

Por otra parte, la corruptela a que nos venimos refiriendo no tiene las consecuencias desastrosas que el cuarto considerando teme, porque la descripción del edificio queda «congelada» en el Registro y en los títulos a partir de la primera venta y solamente la llegada rezagada de escrituras de modificación objetiva de la finca, coincidiendo con errores del Registro o de los títulos, puede originar el problema. Precisamente esta congelación de descripción es una interesante laguna que hay que llenar e ir estudiando los requisitos para la actualización de descripción del edificio, pues, sin duda, habrá variaciones que puedan pasar al Registro tomadas de las escrituras referentes a un piso, otras que requieran acuerdos de la Junta y algunas sustraídas a la voluntad de la Junta por requerir comparecencia ante Notario de todos los condueños.

No queremos insistir en los fallos de planteamiento del primer recurso. Cuando el considerando final dice, con razón, que no ha sido planteada la cuestión de si la escritura de 1963, al describir la finca con 241,42 metros cuadrados, hubiera podido provocar la rectificación de su superficie y cuando por ningún lugar vemos aparecer el tema del error (salvo en la intrascendente discusión en torno al término «patios»), tenemos que concluir que los puntos básicos del problema se estaban escapando a ambas partes. Prueba de ello es el diferente enfoque que tiene el segundo recurso.

Si en el primer recurso hay fallos de planteamiento, también en sus considerandos encontramos afirmaciones un tanto precipitadas, como la de que será necesario o no el consentimiento de los compradores copartícipes, según que la delimitación de la finca, sobre la que se constituyó la propiedad horizontal, englobe y comprenda o no la porción segregada. Siendo esto así y admitiéndose en otros considerandos que en la escritura de 4 de noviembre de 1943 se describe el inmueble en su conjunto con los 241,42 metros cuadrados, la consecuencia será que no hace falta el consentimiento de aquellos copartícipes para inscribir la segregación y venta. Y prueba de que la Resolución marcha por este precipitado camino es que el fallo confirmatorio de la nota se apoya en que, al menos, uno de los pisos se inscribió con anterioridad a la mencionada escritura. El segundo recurso nos demuestra que el planteamiento no era tan sencillo.

Más extraño es que en el segundo recurso, aunque el enfoque es ya más acertado, pues se ha comprendido que el punto fundamental deriva de una confusión entre un resto y la matriz de procedencia, la segunda resolución tampoco insista en los puntos fundamentales ni los destaque suficientemente: descripción de la finca sobre la cual se declaran las ampliaciones de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal en la escritura de 4 de noviembre de 1943; si esta descripción era totalmente coincidente con la de la finca resto en la escritura de segregación (y si ésta era correcta o no, pues vimos la discordancia de las resoluciones en cuanto a un lindero); indicación literal de la referencia a la segregación anterior para confirmar la aseveración del Notario de que esta resultaba «con meridiana claridad»; indicación suficiente de los asientos registrales para tener certeza de que la ampliación de la obra nueva y propiedad horizontal recaían, sin duda, sobre los 613 metros, cuando en la escritura recaían, también sin duda, sobre los 241 resto de la finca.

Algunos puntos dudosos de cada resolución se aclaran con la lectura de la otra. Por ejemplo, el existir división por pisos en las cuatro primeras plantas antes de la escritura de ampliación de obra nueva y el omitirse la descripción del edificio en todas las ventas y no sólo en la del piso 4.º, letra A. Pero ni aun reuniendo ambas resoluciones quedan aclarados algunos extremos imprescindibles para la calificación del error

padecido, que es el supuesto previo para determinar el procedimiento y requisitos para su rectificación en términos idóneos para que la escritura de segregación y venta pueda ingresar.

Todo esto no supone crítica de las Resoluciones. En el primer recurso, el error no era tema debatido y la Dirección no podía centrar el fallo en él. En el segundo se alega y discute el error con bastante imprecisión en cuanto a su naturaleza y carácter, imposibilitando a la Dirección seguir otro camino que la abstención.

III. En realidad, hay que reconocer que cabe plantearse un problema previo al del error. Sin duda, este comentario podía entrar en tal problema, de altos vuelos, si se plantea en toda su profundidad histórica y comparatista. En la primera Resolución, el último considerando apunta este problema, cuando se pregunta si describiéndose en la escritura la finca conforme es después de la segregación, puede provocar su inscripción la rectificación de la descripción del Registro, al que no ha llegado la segregación. Más adelante veremos las dos soluciones más sencillas: suspender la inscripción de cualquier operación con el resto hasta que se inscriba la segregación o bien inscribir con reducción de la finca a la superficie resto haciendo una reserva de rango para la segregación rezagada. Pero aquí queremos hacer unas consideraciones sobre una tercera solución, resultante de aplicar por analogía el trato registral de las transmisiones de fincas con cargas o gravámenes no registradas, materia que ha sufrido un profundo cambio en nuestra historia hipotecaria.

Antes (6), una escritura de venta en cuyo apartado de cargas se reconoce la existencia de una hipoteca o de una servidumbre de paso, que resultan no inscritas, se inscribía con la mención de la hipoteca (7) o de la servidumbre, mención que luego permitía (reserva de rango) la inscripción retrasada del gravamen, a pesar de estar constituido por quien ya no era titular de la finca (excepción a los principios de tracto sucesivo y de prioridad formal). Este era uno de los campos de actuación de la mención. La situación actual después de muertas las menciones es muy diversa: la venta ha de inscribirse sin posibilidad de mencionar los gravámenes, que no están inscritos, y la escritura de hipoteca o de servidumbre ha de rechazarse, conforme a los artículos 17 y 20, en tanto que no haya escritura de ratificación o reconocimiento otorgada por el titular registral.

Si pensamos en las escasas diferencias que, a la vista del Código civil, existen entre la constitución de una servidumbre de paso permanente y para todos los usos y la segregación y venta de la banda de finca constituida por el paso, no veremos tan disparatado la aplicación por analogía de las normas sobre inscripciones de ventas de fincas con gravámenes aún no registrados, a las ventas de fincas que han sufrido segregaciones aún no inscritas. La supresión de las menciones, ¿no incluirá a esas reservas de superficie para segregaciones anteriores no registradas, a las que tienen que recurrir quienes admiten la inscripción relativa, al resto sin previa inscripción de la escritura de segregación? Suprimidas las menciones, ¿no será necesario que en todo caso el titular registral ratifique o reconozca la segregación? El defender tal postura drástica es tarea ardua, pues la evolución histórica del pro-

(6) Hasta la reforma hipotecaria de 1944-46, en la que desaparece el artículo 7 de la Ley anterior y se prohíben terminantemente las menciones.

(7) El demostrar esto nos obligaría a un estudio total del tema de las menciones, cosa que no resulta nada fácil, pues es obligado remontarse a los autores anteriores a la época en que comenzaron a caer en desgracia las mismas. Los confusionismos surgidos en torno a los artículos 7 y 23 de la Ley anterior no se hubiesen producido si en ella se hubiese mantenido el texto del artículo 5 de la Instrucción sobre la manera de redactar los instrumentos sometidos a inscripción, que empezaba diciendo: "El Escribano ante quien, se otorgue un acto o contrato en que se declare o reserve algún derecho real a favor de tercero..."

blema en cuanto a los gravámenes no es uniforme y presenta matices diversos en la hipoteca (su inscripción constitutiva hizo dudosa su posibilidad de mención), el usufructo (en el que la idea de *pars dominii* desembocó en la inscripción aislada de la nuda propiedad), las servidumbres (castillo roquero de la vieja escuela transformando la mención en «elemento descriptivo» de la finca), etc.

Acaso la supresión de las menciones fue excesiva. Cuando se preparaba, el principio de fe pública se estaba colocando ya en el cenit del sistema, y las menciones se contemplaron solamente desde dicho principio sin tener en cuenta la misión que realizaban como reserva de rango en un sistema intermedio del germánico (inscripción constitutiva de gravámenes) y los latinos (en los que tracto sucesivo y prioridad no son principios formales que impidan la inscripción de los títulos contradictorios de los inscritos o con prevalencia extrarregistral sobre los mismos).

IV. Por todo lo expuesto, manteniéndonos en un terreno más modesto, vamos a limitarnos a exponer una serie de cuestiones relacionadas con el supuesto planteado sin esforzarnos en un análisis totalmente ajustado al caso concreto, que, repetimos, se nos presenta poco matizado y perfilado.

A) *El tracto sucesivo en las modificaciones de las fincas*

a) Los autores son muy poco explícitos en este tema. Ninguno deja de insistir en la previa inscripción de la finca o fincas a favor de la persona que agrupa, divide, segrega o declara la obra nueva; pero todos descuidan otra cuestión, no menos importante: la actuación del principio de tracto sucesivo en las modificaciones hipotecarias mismas; si en éstas hay un tracto sucesivo real, objetivo o de folio totalmente equinparable al de los derechos o titularidades establecido por el artículo 20 de la Ley.

Creo que el principio de tracto sucesivo y la norma del artículo 20 tienen aplicación a las modificaciones de las fincas. Cuando el artículo 20 se refiere a los títulos que modifiquen el dominio incluye las escrituras de agrupación, división, segregación y obra nueva, y cuando exige que conste previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue, quiere implícitamente una total coincidencia entre la finca según Registro y la finca con la que la escritura opera, por haber sido objeto de inscripción previa todas las anteriores de modificación. Este principio de tracto sucesivo de folio actúa también enlazado con el de prioridad formal del artículo 17: si un propietario agrupa sus fincas A y B y en escritura posterior agrupa la A con la C, inscrita esta segunda escritura no podrá después inscribirse la primera.

En cierto sentido, este tracto sucesivo de folio es más rígido que el de titularidades, por cuanto la legislación hipotecaria no tiene previstos procedimientos especiales de reanudación del interrumpido. Lo que ocurre, y ello explica esta imprevisión, es que esta reanudación, así como las dificultades que la prioridad formal pueda ocasionar, en los supuestos de modificaciones contradictorias o discordantes, tienen siempre una solución fácil por no producirse controversia. Bastará una escritura aclaratoria, que enlace con la finca según Registro y compendie las modificaciones no registradas o salve las discordancias producidas, para solucionar la cuestión.

El tracto sucesivo objetivo actúa con toda su amplitud. Para inscribir una escritura de venta de una finca es imprescindible inscribir antes la escritura de agrupación que la hizo nacer; pero también es necesario inscribir ésta para agrupar con otra la formada por agrupación o para

dividirla, o para segregar de ella, o para declarar una obra nueva. Igualmente, si de una finca se segrega una porción para formar finca independiente, y luego de ésta se segrega, a su vez, una parte, ambas segregaciones tienen necesariamente que inscribirse por el orden de fechas de sus otorgamientos, y esto aunque no haya ninguna interferencia de actos de transmisión o gravamen de las porciones segregadas ni de los restos.

A primera vista, cuando el considerando segundo de la segunda Resolución afirma que debiera haberse procedido a la suspensión de la escritura de 1963 hasta tanto se hubiera inscrito la segregación anterior, está en perfecta congruencia con la total aplicación del tracto sucesivo a las modificaciones de entidades hipotecarias. Pero fijando más la atención y pensando en que la mayoría de los autores ven con naturalidad la inscripción de las segregaciones sucesivas por orden diferente al de sus otorgamientos, llegamos a la conclusión de que hay algo especial en este supuesto de las segregaciones sucesivas, cuyo caso más sencillo es el de nuestra Resolución (operación con el resto después de segregación única no inscrita), que lo separa de la normal aplicación del principio de tracto a las modificaciones de fincas.

Si queremos encontrar la explicación de tal especialidad debemos remontarnos a las polémicas antiguas sobre las diferencias entre división y segregación. Desde que se dejó de conceder importancia a la superficie de la porción o porciones segregadas en relación con la de la finca matriz, las diferencias sustanciales entre división y segregación desaparecen.

La práctica registral de las inscripciones de determinación y descripción de resto no nació solamente como defensa (cara al Arancel) contra las divisiones realizadas por la puerta falsa de la segregación, sino como razonable consecuencia de que, en el fondo, no hay ninguna diferencia sustancial entre división y segregación cuando la porción segregada deja de ser una porción mínima de la finca matriz.

Las vacilaciones entre inscripción de determinación de resto, nota marginal comprensiva de la descripción del resto y nota marginal sin más dato que la superficie de la porción segregada y el lindero por el que se hace la segregación, no responden a tres posiciones doctrinales ante un problema único; son las tres soluciones distintas que convendría aplicar, teniendo en cuenta la entidad cuantitativa de la porción segregada en relación con la matriz. Cuando las porciones segregadas sucesivamente tienden a agotar la matriz, la operación en conjunto es una auténtica división; pero también es una auténtica división la segregación en que porción segregada y resto tienen parecida superficie.

Teniendo en cuenta estas ideas, nos encontramos con algo ciertamente paradójico. Creo que nadie mantendrá la posibilidad de inscribir operación alguna sobre una finca resultante de una división material sin previa inscripción de la escritura de división. Pocos serán los que nieguen que en el fondo segregación y división son operaciones idénticas, si se prescinde de la mecánica interna de los libros. ¿Por qué, entonces, nadie se plantea la dificultad de realizar operación con un resto sin previa inscripción de todas las segregaciones anteriores? Y ¿por qué todos admiten la registración desordenada de las segregaciones sucesivas?

b) VENTURA-TRAVERSESET (8) no encuentra el menor reparo en inscribir las segregaciones por orden diferente de sus otorgamientos (9). Es ver-

(8) ANTONIO VENTURA-TRAVERSESET GONZÁLEZ: *Segregaciones*, "Rev. Crítica", 1952, pág. 893.

(9) Siempre que hablemos de segregaciones sucesivas nos referimos a las hechas en una misma matriz. La sucesiva segregación efectuada en una porción, resultante a su vez de segregación, sigue la norma general de actuación plena del principio de tracto en las modificaciones de entidades hipotecarias.

dad que termina su trabajo con la sugerencia de que sería conveniente suprimir las segregaciones, sustituyéndolas por auténticas divisiones con las nuevas descripciones de cada finca resultante (al menos, cuando la suma de las segregaciones absorbiese una décima parte de la finca matriz). El principal problema que VENTURA-TRAVERSET plantea en su trabajo es el de si cada escritura de segregación debe actuar con la finca matriz o con el resto actual. Impugna la primera opinión, que, no sin habilidad, alega que permite la identificación con la finca según el Registro, en el supuesto de que las anteriores segregaciones no se hayan registrado. Pero es demasiado exigente, porque pensando en la presentación desordenada y rezagada de las segregaciones, mantiene que en toda escritura de segregación posterior no basta la descripción de la matriz originaria ni tampoco basta la del resto inmediatamente anterior, sino que lo procedente es que aquélla se complete con todas y cada una de las variaciones descriptivas (cabida y linderos, etc.) que han ido originando las segregaciones anteriores e incluso todas las alteraciones intermedias, aunque no resulten de las segregaciones mismas.

LA RICA (10) tampoco dudaba de la posibilidad de inscribir las escrituras de segregación de parcelas por distinto orden del de otorgamiento. Solamente destaca la dificultad que esta circunstancia representa para la aplicación del requisito de descripción de las porciones restantes en la nota que impone el artículo 47 del Reglamento. Dice que carece de utilidad hacer constar una descripción del resto que ya ha sido modificado y deja al arbitrio del Registrador decidir lo procedente en estos casos, si bien incluye, para orientación, un modelo de nota marginal que contiene la cabida resto según el Registro y según el título y referencia a los linderos en cuanto sea pertinente.

En la obra de Roca no creemos que haya un planteamiento general del tracto sucesivo en la materia que nos ocupa. En cambio, afirma que el acto de modificación de entidad hipotecaria, por operar sobre la finca registral en sí, tiene propiamente naturaleza tabular y como tal es de índole inmatriculadora y ello hace que la inscripción de este tipo de modificaciones tenga carácter constitutivo en sentido amplio (11).

Lógica consecuencia de este carácter constitutivo sería que la escritura de modificación de entidad hipotecaria no inscrita carecería de efectos jurídicos reales (mera solicitud al Registrador aún no cursada) y, por tanto, la exigencia de que las modificaciones se encadenen en el Registro por su orden de congruencia y de fechas se hace mucho más rigurosa que si se basa solamente en el principio de tracto sucesivo (12). Pero, sin duda, Roca da a estas inscripciones carácter constitutivo en un sentido tan amplio e impropio, que es difícil saber en qué sentido son constitutivas. Así vemos que unas 30 páginas más adelante no solamente admite, como LA RICA, la inscripción de las segregaciones posteriores de parcelas sin previa inscripción de las anteriores y refrenda con su autoridad la reserva de rango para las segregaciones rezagadas en las notas marginales, sino que, frente a LA RICA, que deja al arbitrio o buen criterio del Registrador decidir lo procedente, entiende que antes se encuentra con el problema el Notario, más en contacto con la vida real y que, por tanto, ha de tomar la iniciativa, y añade que frente

(10) RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL: *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, Madrid, 1949, II, pág. 73.

(11) RAMÓN M.^a ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, 1968, tomo II, pág. 418.

(12) La última consecuencia de tal carácter constitutivo sería la necesidad de tener que practicar la inscripción sobre la matriz, que es lo único que tiene existencia con carácter real, pues la segregación y venta no inscrita, meramente reseñadas en la escritura, carecerían de efectos reales. Estaríamos en la drástica solución apuntada en III.

a las parcelaciones urbanísticas, el Registro de la Propiedad se muestra *impotente* para aplicar sus naturales normas (13).

LACRUZ BERDEJO y SANCHEZ REBULLIDA (14) también admiten que puedan existir segregaciones que no han pasado a los libros y que contribuyen a desfigurar la identificación de la finca, al existir un resto extrarregistral que no coincide con el registral. Influenciados por el trabajo de VENTURA-TRAVERSESET (cuyo ejemplo práctico relatan a pie de página), dicen que en este caso *conviene* que la descripción en el título sea doble, conteniendo ambos restos, con lo cual el Registrador puede aludir a las segregaciones no inscritas y a la verdadera cabida de la finca. Olvidan, como VENTURA, que la inscripción de las segregaciones anteriores a la que se está otorgando es una circunstancia tan eventual y ajena a la Notaría, que no es razonable que complique siempre el formulario de toda escritura de segregación segunda o posterior.

Tampoco CHICO y BONILLA (15) se plantean ningún problema sobre la posibilidad de inscribir las segregaciones sucesivas, aunque no lleguen al Registro simultáneamente o por su orden. Los problemas están en detalles de formulario notarial y registral, limitándose a la cita de VENTURA-TRAVERSESET y LA RICA (15 bis).

También BUENAVENTURA CAMY (16) tiene criterio benévolo sobre la inscripción desordenada de las segregaciones sucesivas de matriz común. Precisamente para solucionar su problema más grave recurre a la taumaturgia de transformar la escritura referente al resto final en una inscripción de segregación más, para que quede viva aún la matriz y se puedan extraer de ella las superficies segregadas anteriormente en escrituras que llegan al Registro rezagadas. Esta original postura de CAMY, que por sí sola no resuelve el problema de la descripción de los sucesivos restos y que no deja de ofrecer inconvenientes, es muy eficaz para demostrarnos la total coincidencia que existe, en el fondo, entre la división y las segregaciones sucesivas, que terminan por agotar la matriz (se hagan o no en un solo acto), así como entre división y segregación simple, en la que porción segregada y resto tienen similar entidad.

GABRIEL HORTAL, en un interesante trabajo (17), se extraña de que nuestros hipotecaristas, incluso ROCA, se olviden de la íntima relación que el principio de tracto sucesivo guarda con la finca considerada como entidad registral; dice que el tracto sucesivo no se conforma con que aparezca inscrito el derecho del transmitente, sino que exige también que ese derecho figure inscrito sobre la misma concreta finca con la que va a actuarse; pero poco consecuente con éstas sus ideas previas, afirma que dado el carácter voluntario de la inscripción, las segregaciones «pueden acceder al Registro por orden distinto al seguido en su otorgamiento».

c) Todos los autores, y la práctica registral con ellos, están conformes con esta posibilidad de operar en los libros con restos no coinci-

(13) ROCA SASTRE: Obra y tomo citados, págs. 447, 450 y 451.

(14) *Derecho Inmobiliario Registral*. Barcelona, 1968, pág. 89. Casi igual en la 2.ª edición de las *Lecciones* de LACRUZ BERDEJO solo. Zaragoza, 1957, pág. 101.

(15) *Apuntes de Derecho Inmobiliario Registral*, Madrid, 1967, I, pág. 501.

(15 bis) Recientemente JUAN F. BONILLA, en esta REVISTA (núm. 484, mayo-junio de 1971, páginas 540 a 544), ha hecho un interesante estudio de las modificaciones de entidades hipotecarias en relación con el principio de consentimiento formal. Pero de nada nos sirve su trabajo para aclarar el juego de los principios hipotecarios en esas inscripciones.

(16) "Revista de Derecho Privado", 1963, págs. 1124 y 1125. Y *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, I, pág. 735. Lamentamos la brevedad de su Comentario a esta Resolución en "Rev. de Derecho Privado", octubre 1971, pág. 1047.

(17) *Segregaciones y determinaciones de resto*, "Boletín del Colegio de Registradores", núm. 51, octubre de 1970, pág. 632. Aconsejamos la lectura íntegra del trabajo, en el que trata del mismo caso de nuestra resolución (operación con un resto sin previa inscripción de la segregación, que llega posteriormente) y se plantea cuatro cuestiones de mecánica registral sin dudar ni un momento de la posibilidad del supuesto ni de la prevalencia de la voluntariedad sobre el tracto.

dentes con la descripción vigente por no haber llegado aún escrituras anteriores de segregación. Y todos, explícita o implícitamente, justifican esta posibilidad en el principio de voluntariedad de la inscripción; pero al pensar así, se olvidan: a) de que el principio de tracto, dónde y cuándo actúa, restringe el de voluntariedad: la inscripción previa no se convierte en obligatoria, pero sí en obligada para conseguir la posterior; b) de que la unidad de interesado y asunto también desvirtúa la voluntariedad y el segregante es único aun cuando sean varios los compradores de las parcelas segregadas, y c) de que la voluntariedad cede por prevalencia del principio de tracto sucesivo en todos los supuestos ordinarios de modificaciones de entidades hipotecarias.

Entendemos que el tracto sucesivo actúa en todas las modificaciones de fincas, incluso en materia de divisiones y segregaciones. Por ello no puede inscribirse la escritura de venta de una porción segregada sin previa inscripción de la escritura de segregación, ni tampoco la escritura de nueva segregación de la porción segregada. Lo que ocurre es que razones aún mal precisadas de utilidad y necesidad han abierto una brecha en el principio de tracto en materia de segregaciones y han permitido un trato diferencial a las inscripciones referentes a restos parciales o definitivos.

Decimos que mal precisadas porque no parece haber razón suficiente para la tolerancia en materia de restos, manteniendo rigurosamente el principio de tracto, tanto en materia de divisiones como en las operaciones registrales con la porción segregada misma, cuando parece que no hay diferencia sustancial entre divisiones y segregaciones, ya que ambas operaciones son perfectamente intercambiables (18).

Parece haber un fundamento de altos vuelos para poder inscribir una operación con un resto de finca sin previa inscripción de la escritura de segregación y no admitir una inscripción referente a la porción segregada sin dicha inscripción previa. Efectivamente, en el primer supuesto hay previa inscripción de la finca, que debe continuar una y la misma y con el mismo número antes y después de la segregación y, por tanto, se inscriba o no ésta. En el segundo supuesto no hay finca nueva con la que registralmente operar en tanto no se inscribe la segregación.

Pero a poco que pensemos nos daremos cuenta de que si bien esto es siempre verdad formalmente, solamente es verdad sustancialmente, en tanto en cuanto la porción segregada tenga una entidad cuantitativamente escasa con relación a la matriz. A medida que porción segregada y resto se van igualando en superficie y valor, va teniendo menos sentido la permanencia de esencia única de matriz y resto y pidiendo paso toda la normativa sustantiva de las divisiones.

Por otra parte, la inclusión del principio de tracto en materia de modificaciones de entidades hipotecarias se justifica por razones de concordancia e identificación de las fincas en su realidad físico-jurídica. Es verdad que quien tiene inscrito lo más (matriz), tiene inscrito lo menos (resto tal como se escritura); pero es el vacío registral en el que queda la superficie segregada en la escritura o escrituras rezagadas, y también el *puzzle* hipotecario producido por las notas marginales de las segregaciones sucesivas, que se van inscribiendo por orden distinto al

(18) Una división de finca puede escriturarse como segregación sin más que considerar una de las resultantes como resto de la matriz. También es posible lo contrario considerando finca nueva la porción que segregando sería resto. También en operaciones *ex intervallo* una división puede irse consumando a través de sucesivas segregaciones de pequeñas parcelas, de tal forma que éstas, a pesar de ser sustancialmente segregaciones (por la pequeña entidad de la porción segregada en relación a la matriz), acaban por agotar ésta (división). LA RICA (*Comentarios citados*, II, pág. 70) dice que el nuevo Reglamento ha perfeccionado el anterior, cuyo artículo 59 confundía ambas operaciones. Creo que no es muy seguro tal perfeccionamiento y tenía su razón la Resolución de 29 de octubre de 1900, que exigía que la parte separada que debía abrir nuevo folio fuese la menos importante.

de sus otorgamientos, lo que debe preocuparnos al pensar sobre la conveniencia de sustraer al principio de tracto los supuestos que nos ocupan. Cualquier busca para certificar o inscribir por el artículo 205, referente a la superficie de las segregaciones no registradas, está condenada al fracaso; el principio de registración por fincas, continuamente puesto en ridículo por el de voluntariedad de la inscripción, sufre de esta manera un escarnio máximo, por cuanto el Registro queda inhabilitado para ofrecer información útil no sólo en relación con la superficie del suelo nacional que no ha querido ingresar en él, sino en relación con una superficie que tiene que considerarse, a todos los efectos, como registrada e inscrita.

d) Es difícil saber si estas y otras razones han inducido a la Dirección a considerar que debe procederse a la suspensión de cualquier inscripción referente a un resto hasta tanto se haya inscrito la segregación anteriormente realizada (segundo considerando de la Resolución segunda).

Acaso este segundo considerando resulte insuficiente para consagrar una doctrina de la Dirección tan contraria a la práctica registral y a todas las opiniones doctrinales que reseñamos en *b)* y decidida a sacrificar la voluntariedad al tracto en materia de segregaciones y restos. La Resolución dice que debiera haberse procedido a la suspensión de la escritura de obra nueva y división horizontal referente al resto hasta que se hubiera inscrito la anterior de segregación. Si el considerando terminase ahí, la doctrina sería clara, aunque *obiter dictum*, pero al continuar diciendo que el asiento erróneo se produjo al inscribir arrastrando la superficie de la matriz, nos deja en la duda de si comenzando el asiento con la descripción de la finca resto y con la referencia a una segregación no registrada aún, la operación hubiera sido correcta.

Creo que, aunque en el considerando se mezclan dos problemas distintos y sucesivos, la Dirección ha querido decir: el error provino de inscribir sobre la finca matriz, arrastrando al asiento toda su superficie cuando la escritura estaba operando solamente con la finca resto; pero, además, y prescindiendo de tal error y circunstancia, la inscripción debió, de todas maneras, suspenderse por falta de previa inscripción de la segregación.

Si el considerando, interpretado en este sentido de comprender estas dos diferentes aseveraciones, implica doctrina de la Dirección respecto de la segunda de ellas o solamente ha de considerarse como *obiter dictum*, es una cuestión sobre la que no quiero opinar. Posiblemente, lo más acertado sea estimarlo como una aseveración que contiene auténtica doctrina de la Dirección, pero con la reserva de que no debe tener aplicación general, sino que debe limitarse a los casos en que por las circunstancias de hecho la segregación practicada tenga las características sustantivas de una verdadera división, no teniendo aplicación y debiendo continuar intacta la práctica amparada en las opiniones doctrinales reseñadas en *b)* cuando la segregación implique alteraciones tan nimias y claras en la descripción de la matriz, que el principio de nitidez registral sufra poco con la tolerancia de una inscripción rezagada de la segregación.

Innecesario insistir en que el tema es mucho más amplio y complejo y en la imposibilidad de abordarlo totalmente en estas notas de comentario. Tan pronto como se entra en el análisis de las diferencias sustanciales entre división y segregación nos aparece un problema íntimamente conectado con el de las segregaciones sucesivas: el de la registración parcial de las divisiones, que, a su vez, requiere un detenido análisis, que inmediatamente se encuentra con el diverso juego que ha de tener la voluntariedad de la inscripción, según sea la complejidad de la ope-

ración en conjunto. Parece lógico oponerse a la pretensión de un propietario que divide su finca en dos y sólo desea que se le inscriba una de ellas; pero otorgada una escritura de división con venta simultánea de todas y cada una de las parcelas a diversos compradores, no resulta tan clara la negativa de inscripción al comprador que presenta su copia parcial antes o solo (19). Se dirá que la negativa es obligada por el texto literal del artículo 46 del Reglamento Hipotecario, que exige (?) la apertura de nuevo folio para todas y cada una de las nuevas fincas resultantes. Puede añadirse que el principio de voluntariedad puede jugar en las inscripciones de venta y no alcanzar a la operación registral de división. Pero la solución no es plenamente satisfactoria, aunque el formulario notarial se redacte con miras a ella, porque la unidad de escritura, cuando ésta se inscribe totalmente en cuanto división y sólo parcialmente en cuanto a las ventas, produce la consecuencia de dejar inscritas a favor del vendedor fincas que en el mismo momento de nacer dejaron de ser suyas.

Por esto, el problema de la inscripción desordenada de las segregaciones sucesivas debe conectarse con el de la inscripción parcial de las divisiones. De nada sirve una solución intransigente en éste si partimos de una total tolerancia en el primero. Solamente habremos dado una razón más a los propietarios que parcelan, para recurrir al método de las segregaciones sucesivas, planimétricamente más imperfecto, pero, sin duda, más práctico, cómodo y económico, desde el punto de vista del *businessman*, que el método de la parcelación total (división) previa (20).

Nuestra opinión, conforme a lo expuesto y a lo que por razones de espacio silenciarnos, es la siguiente: el principio de tracto sucesivo tiene una aplicación general en todas las operaciones registrales de modificación de entidades hipotecarias; la división es una operación registral en principio indivisible y la práctica notarial debe acomodarse a las exigencias de esta regla general; los casos de tolerancia con la inscripción parcial de una división o parcelación en razón a formar parte de un negocio complejo, en el que deba prevalecer, también en parte, la voluntariedad de la inscripción, deben ser excepcionales y siempre recurriendo a fórmulas con las que quede a salvo la claridad del Registro; la excepción al principio de tracto en las operaciones registrales con restos resultantes de segregaciones no registradas solamente es admisible tratándose de auténticas segregaciones en el sentido originario (mínima superficie relativa de la porción segregada); pero la excepción debe desaparecer y las segregaciones desordenadas deben rechazarse en cuanto la claridad del Registro sufra, por tratarse de auténticas divisiones disfrazadas de segregaciones sucesivas, cuya inscripción desordena-

(19) El problema de la inscripción no simultánea de las divisiones es muy antiguo en materia de particiones hereditarias. Hoy está recrudecido por las parcelaciones urbanísticas y rústicas. La monstruosa situación registral que supone dejar la finca matriz inscrita a favor del difunto, unas partes de ella a favor de los herederos que inscriben y otras porciones sin descripción ni determinación registral, subsumidas en la matriz que pervive, por haberse adjudicado a herederos que no quieren inscribir, va, sin duda, contra el principio de determinación y nitidez. Pero todos se han esforzado tanto en destacar el principio de voluntariedad de la inscripción que resulta endeble el texto literal del artículo 46 del Reglamento para triunfar contra tal principio. Así vemos cómo CAMY, en sus *Comentarios citados* (I, pág. 737), también admite la inscripción parcial de las divisiones, aunque no sea muy claro en cuanto a lo que pretende que se haga en la nota marginal de división parcial.

(20) Con el método de segregaciones sucesivas los problemas de discordancia entre titulación y realidad se van soslayando de momento, aunque acaso se agudicen al final; también se van dejando en suspenso los administrativos en torno a los viales, y los gastos de la parcelación son más fáciles de traspasar a los compradores. La cuestión está relacionada con las curvas de oferta y demanda de parcelas: en tanto los compradores resulten la parte débil por el exceso de demanda les será difícil resistirse a comprar sin previa parcelación registrada. De momento, es imposible prever cuándo la evolución de tales curvas económicas y una legislación fiscal más normalizada permitirán que la titulación inscrita restaure la segura contratación inmobiliaria de otros tiempos.

da ha de originar dudas de identificación respecto de los restos parciales inscritos.

Sé que muchos encontrarán inadmisibles estas imprecisiones, que bordean la arbitrariedad, pero es que hoy por hoy no cabe resolver el problema con criterios dogmáticos. Inscripción voluntaria y claridad del Registro, en cuanto al elemento objetivo finca, son ideas contradictorias; las normas legales y reglamentarias sirven de muy poco para resolver el problema de las segregaciones sucesivas y las operaciones con los restos (21); desde el plano del positivismo legal es absurdo preguntarse si tiene razón el considerando segundo o la tolerante práctica registral. La contestación sólo cabe hacerla desde el terreno de los principios: si queremos fortalecer los de determinación y folio real hay que continuar valientemente la dirección apuntada por el considerando; si creemos que éstos deben sacrificarse en aras del de voluntariedad de la inscripción, habremos de resignarnos a esos auténticos *puzzles* registrales que originan las notas marginales de las segregaciones despachadas por orden distinto de sus otorgamientos, que siempre suelen complicarse con olvidos de los segregantes de las segregaciones verificadas en otra Notaría. Para situarnos, de momento, en una posición intermedia confío que puedan tener algún valor mis consideraciones anteriores.

B) Rectificación de errores en los asientos

Para no incurrir en repeticiones me remito, en general, a mi comentario de la Resolución de 11 de noviembre de 1970, que se ha publicado en el número mayo-junio de 1971 de esta Revista. Existe cierta similitud en ambos casos en torno a las dudas del Registrador sobre el error y a la postura abstencionista de la Dirección en orden a decidir sobre el tipo de error y la manera concreta de rectificarse. El Centro directivo se limita a repetir su doctrina de que él no puede suplir el consentimiento de los interesados, que exigen los artículos 214 y 217 de la Ley Hipotecaria.

Tanto la nota de calificación (22) como el considerando cuarto de la Resolución incurren, en mi modesta opinión, en la ligereza de unificar la norma del artículo 214 con la del 217. Ambos se refieren a los errores que el Registrador no puede rectificar por sí solo y sin más; pero el interesado de que habla el 214 no es coincidente con todos los interesados, cuyo acuerdo unánime (incluido el Registrador) exige el 217. Si la nota de calificación de la instancia considera material el error cometido (214), no es congruente al exigir los requisitos de rectificación del 217 (errores de concepto). Por ello, y por la afirmación de que el error es de concepto, que hace el Registrador en su informe, creemos que hay una errata en el *Boletín Oficial* o en la nota de calificación y que ésta dijo o quiso decir que no era material el error.

El recurrente, en cambio, excesivamente expeditivo, cree que el caso encaja en el artículo 213: error material en asiento, cuyo título se conserva en el Registro. Insinúa también que en todo caso (material o de concepto) la inscripción da a conocer el error y por ello el Registrador puede rectificar por sí mismo. Pero ateniéndonos a los resultandos, la verdad es que ni las alegaciones del recurrente ni el informe del Notario agotan totalmente la argumentación encaminada al demostrar el tipo de

(21) Ni el artículo 20 de la Ley ni el 49 del Reglamento resuelvan la cuestión. Ante la escritura referente al resto igual puede mantenerse que la finca (matriz) está inscrita a favor del disponente como que la finca (la finca-resto) no está inscrita a favor del mismo. El Reglamento ni en el artículo 49 ni en los demás dedicados a las modificaciones de fincas se plantea nuestro problema.

(22) "Porque siendo el error de los comprendidos en el artículo 214 de la L. H., no puede rectificarse sin el acuerdo unánime de todos los interesados según el artículo 217..." Ignoramos si es que falta un "no" entre las palabras "porque" y "siendo".

error, ni a determinar, en concreto, el procedimiento y los requisitos necesarios para su rectificación. La resolución ante la indudable falta de precisión en las contrapuestas alegaciones no tenía más remedio que abstenerse de ordenar rectificación alguna, no pudiendo tampoco, por otro lado, sentar ninguna doctrina eficaz en orden a la tan necesaria interpretación de los artículos 211 a 220 de la Ley y sus concordantes del Reglamento.

Igualmente, me remito a mi comentario a la Resolución de 11 de noviembre de 1970 para otras dos cuestiones que traté en aquél y se repiten en el caso de la presente Resolución: la posibilidad de recurso gubernativo contra la calificación positiva, pero desacertada, a juicio del interesado, en la inscripción y el ámbito de la competencia del Centro directivo en materia de rectificación de errores en los asientos.

Creo que la doctrina hipotecaria tiene un tema interesante en la posibilidad de recurso contra la calificación que no suspende ni deniega el asiento solicitado. Acaso en mi comentario anterior citado, con ánimo de forzar la polémica, me expresase en términos demasiado favorables a tal posibilidad. Pero es que creo preferible que la cuestión se estudie a fondo, aunque el resultado final sea dejar intacta, pero más fundamentada, la *communis opinio* de que el recurso sólo procede contra la calificación negativa, tanto en derecho constituido como en derecho constituyente.

Igual podemos decir en relación con la posibilidad de recurso gubernativo en la rectificación de asientos erróneos. Creo que existen tantas lagunas y dudas en las normas legales y reglamentarias sobre errores en los asientos, que sólo perjuicios pueden derivarse de una posición inhibicionista, por principio, del Centro directivo. Las normas legales son suficientemente claras para impedir que la Dirección ordene por sí rectificaciones del Registro, que el legislador ha reservado a los Tribunales o al acuerdo de Registrador e interesados; pero creo que en cuanto tales normas legales queden respetadas, el Centro directivo puede y debe acordar lo procedente siempre que el recurso verse directamente sobre la *questio juris* de un caso de rectificación de error, estableciendo doctrina hipotecaria interpretativa y aclaratoria de los artículos 211 a 220 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Con ello no decimos nada en contra del fallo de la Resolución de 11 de noviembre de 1970 ni en contra de la que hoy comento: Si a la Dirección no llega perfectamente clara la pregunta sobre el *jus* aplicable, sino confundida con imprecisas alegaciones contradictorias sobre el *factum* mismo, hará bien la Dirección en extremar su cautela para que su fallo no resulte contrario a las normas legales, que claramente reservan la rectificación a los Tribunales.

C) *La descripción del edificio en propiedad horizontal en las escrituras referentes a los pisos*

Una de las consecuencias de la Ley vigente de propiedad horizontal, y de la prevalencia que en ella se da a la propiedad independiente y exclusiva sobre cada piso, es que la práctica registral y notarial hayan subestimado la comunidad de los propietarios sobre el edificio como conjunto. Sólo por esta prevalencia de la propiedad sobre el piso y la paralela pérdida de interés en el otro elemento de la compleja figura (la copropiedad sobre los elementos comunes, que en rigor es una copropiedad residual sobre el conjunto del edificio) se ha podido llegar, en lo registral, a hablar de parcelación cúbica (división ordinaria del edificio con desaparición de la finca matriz), y en lo notarial, a ir suprimiendo casi totalmente la descripción del edificio en su conjunto en las escrituras de transmisión o gravamen del piso.

No hay que insistir en que en todo negocio dispositivo del piso, por muy detallada que sea su descripción, si se prescinde de la descripción del edificio y de la determinación de los elementos comunes, la cosa objeto del negocio queda sin determinar perfectamente. El derecho del vendedor no recae solamente sobre el piso, sino sobre una parte ideal del edificio en su conjunto, como demuestra la obligada mención de la cuota de participación en éste. Por ello, el quinto considerando es irreprochable: no basta describir el piso o apartamento con todas sus circunstancias legales y reglamentarias, sino que debe hacerse la descripción del edificio en su conjunto, para que quede perfectamente identificado y determinado el objeto del negocio.

Ahora bien, creo que el principio de rapidez y claridad debe autorizar soluciones prácticas intermedias entre la reproducción total de la descripción completa del edificio, tal como se hizo en la declaración de obra nueva (23), y la total omisión de la descripción del mismo. Llevado a sus últimas consecuencias el principio de determinación, la descripción completa del edificio tendría que completarse con la transcripción íntegra de los Estatutos de la Comunidad. Y todo esto sobrecargaría inútilmente los protocolos e incluso las copias de las escrituras referentes a los pisos. Por ello es más conveniente que la práctica notarial se oriente hacia fórmulas en las que el edificio en su conjunto, la relación de elementos comunes y las líneas generales de las cláusulas reales de los Estatutos queden somera, pero suficientemente reflejados, completándose esta somera exposición con la aseveración del adquirente de conocer el contenido más detallado de la descripción completa de la finca, de su constitución en régimen de propiedad horizontal y de los Estatutos de ésta por habersele entregado copia simple de los correspondientes documentos. Sin duda, la superficie y linderos del edificio deben formar parte de la somera descripción del mismo, aunque ello nos conduzca al problema que mencionamos en el II, referente a las alteraciones o actualizaciones de las descripciones congeladas del edificio en su conjunto.

D) *Acumulación de impugnaciones*

En cuanto al considerando primero de la Resolución de 1971, en el que se consagra la posibilidad de acumular y resolver en un único y solo expediente la impugnación de dos notas distintas de calificación, puestas en dos documentos independientes en razón a la íntima relación que existe entre las dos notas, solamente diremos:

a) Que la doctrina deberá, naturalmente, ampliarse al supuesto de que los documentos y las notas fuesen más de dos.

b) Que acaso no hubiese estado de más colocar junto al artículo 73 de la Ley de Procedimiento Administrativo la normativa equivalente en los procedimientos judiciales, ya que el recurso ante la Dirección General de los Registros no es administrativo, sino que presenta todas las características propias de la jurisdicción voluntaria, que, con todas las reservas que procedan, es, al fin y al cabo, jurisdicción, aunque *inter volentes tantum*.

T. C. G.

(23) Exigiéndose esta reproducción se llegaría al absurdo de tener que describir todos los pisos en la escritura referente exclusivamente a uno de ellos.