

III. Otras disposiciones

PRESIDENCIA DEL GOBIERNO

ORDEN de 30 de septiembre de 1969 por la que se modifica la de 21 de junio de 1969 que autorizó una emisión especial de sellos de correo para la Provincia de Sahara, conmemorativa del «Día del Sello 1969».

Ilmo. Sr.: Para la mejor adaptación del valor del sello a las tarifas de franqueo, esta Presidencia del Gobierno ha resuelto modificar el punto segundo de su Orden de 21 de junio último que autorizó la emisión especial de sellos de correo para la Provincia de Sahara, conmemorativa del «Día del Sello 1969», el cual queda sustituido por el siguiente texto:

Segundo.—Esta emisión constará de las siguientes clases, valores y número de unidades:

- De 50 céntimos, 375.000 unidades.
- De 1,50 pesetas, 375.000 unidades.
- De 2 pesetas, 375.000 unidades.
- De 25 pesetas, 375.000 unidades.

Lo que comunico a V. I. para su conocimiento y efectos. Dios guarde a V. I. muchos años. Madrid, 30 de septiembre de 1969.

CARRERO

Ilmo. Sr. Director general de Plazas y Provincias Africanas.

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Albino Martínez Díaz, Procurador, en nombre de don Juan María Berrondo Lasarte contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 10 a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Albino Martínez Díaz, Procurador, en nombre de don Juan María Berrondo Lasarte, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 10 a inscribir una escritura de compraventa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que por escritura pública otorgada en Rentería ante el Notario don José Martín-Chico Pérez el 18 de octubre de 1965, don José Ignacio Berrondo Lasarte, en nombre y representación de doña María del Carmen Bosch de la Presilla, vendió a don Juan María Berrondo Lasarte un veinte por ciento de participación indivisa que le correspondía en la siguiente finca: «I. Tierra en el término de Vallecas, hoy Madrid, de haber una fanega y seis celemines o noventa y seis áreas, de tercera clase, situada en Los Lindones y Olivar del Portazgo, al cual da vistas. Linda: Oriente, Norte, Poniente y Mediodía, con tierras que fueron de las Monjas de Santa Clara y con otras del Mayorazgo de Vallecas y del Marqués de Valmediano. Inscrita al tomo 65, libro 41, folio 242, finca número 2.050 del Registro de la Propiedad de Madrid, inscripción 3.º Título: Le corresponde por herencia de su madre, doña Josefina de la Presilla y Calas, según manifiesta el representado, don José Ignacio Berrondo, cuya escritura fué autorizada por el Notario de Valdemoro, de Madrid, don Manuel García Mayor el día 8 de febrero de 1962. II. Dicha tierra actualmente es solar sito en la calle Martín Álvarez, 17, provisional, con vuelta a la calle de Javier de Miguel, sin número, de Madrid, Linda, al Norte o izquierda, en línea de 39,90 metros, con propiedad de don José Pérez Sanz; al Sur, con la calle Javier de Miguel; al Este o espalda, en línea quebrada de 38,20 metros, de 27,40 metros y 12,15 metros, linda con solar de don José Rubio Revilla; también al Este o espalda, y en línea de 168,70 metros, con solar propiedad de

don José Rubio Fernández, y al Oeste, con calle Carlos Martín Álvarez»;

Resultando que presentada en el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid el día 21 de diciembre de 1965, primera copia del anterior documento, fué calificado con la siguiente nota: «No admitida la inscripción del precedente documento en el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid por observarse el defecto de que, no obstante describirse la finca vendida en el exponendo I del mismo modo que en el Registro, la actualización de la descripción hecha en el exponendo II, base del contrato, no sólo no conserva relación de identidad con la descripción inscrita, sino que del examen del Registro resulta coincidente por su situación y detalles con la de las fincas números 336, 34.038 y 6.817 de la Sección Primera de Vallecas, inscritas a favor de terceras personas a los folios 144, 187 y 229 de los libros 23, 512 y 124, sin que esta total falta de identidad entre la finca inscrita y la transmitida haya quedado desvirtuada por las certificaciones que se han aportado de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral, de la Administración de Propiedades y Contribución Territorial de Madrid, del Catastro de la Riqueza Rústica, del Servicio Provincial de Información de la Delegación de Hacienda de esta Provincia ni con el recibo de arbitrio sobre solares. Y siendo insubsanable dicho defecto, no procede tampoco tomar anotación preventiva, la que no ha sido solicitada, Madrid, 4 de junio de 1966»; y que el 24 de septiembre de 1968 fué nuevamente presentado en el citado Registro el referido documento, acompañado de los siguientes:

Certificación del Instituto Geográfico y Catastral, de fecha 23 de febrero de 1966, en la que se dice que «el emplazamiento de la actual confluencia de la margen este de la calle Carlos Martín Álvarez con la margen norte de la calle Javier Miguel corresponde al que sobre el terreno tenía la zona sur de la parcela número 276 de los trabajos de la Topografía Catastral de España, realizados en el término municipal de Vallecas en los años 1863 y 1864, la cual figura en la hoja parcelaria C3, cuya parcela, según su correspondiente cédula catastral, estaba situada en aquella época en el paraje denominado Los Lindones».

Certificación de la Administración de Propiedades y Contribución Territorial de la Provincia de Madrid, de fecha 10 de marzo de 1966, en la que consta que «la finca número 17 de la calle Carlos Martín Álvarez, de Madrid, figura tributando en los vigentes documentos cobratorios a nombre de doña Josefina Presilla».

Oficio del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 15 de junio de 1964, dirigido a los herederos de doña Josefina de la Presilla Cobos, en el que se les comunica estar pendiente de ingreso la cantidad de 22.842 pesetas por el arbitrio de solares edificados y sin edificar desde 1 de abril de 1959 al 31 de diciembre de 1963 con cargo a la finca de Carlos Martín Álvarez 17, c/v. a Javier Miguel».

Instancia suscrita el 21 de junio de 1968 por don Juan María Berrondo Lasarte, en la que solicita la inscripción con arreglo a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 198 de su Reglamento, de la finca que había adquirido en la proporción del 20 por 100 de doña Carmen Bosch de la Presilla y cuyo acceso al Registro había sido denegado por nota de 4 de junio de 1966.

Acta de manifestaciones levantada el 17 de junio de 1968 por el Notario de Madrid don Félix Pastor Radruejo, a instancia de don Juan María Berrondo Lasarte y otros, en la que los segundos declaran que vendieron al primero las participaciones indivisas que les correspondían—el 80 por 100—en la finca 2.050 del Registro de la Propiedad de Madrid, por lo que el citado señor Berrondo queda propietario pleno de la totalidad de la misma, al haber adquirido el 20 por 100 restante a la otra copropietaria, doña María del Carmen Bosch de la Presilla.

A la calificación ya indicada se agregó la siguiente: «Presentado nuevamente en el Registro de la Propiedad número 10 de esta capital el precedente documento, acompañado de una certificación de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral, de otra certificación de la Administración de Propiedades y Contribución Territorial de la Provincia de Madrid, comunicación del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid referente al arbitrio de solares edificados y sin edificar de fecha 15 de junio de 1964 y dirigida a los señores herederos de doña Josefina de la Presilla y Cobos, certificación expedida por el Secretario general del referido Ayuntamiento el 6 de mayo último, número de referencia CD 10.112-1967-68, instancia suscrita en esta capital el 21 de junio último por don Juan

María Berrondo Lasarte y una copia del acta de manifestaciones levantada por el Notario de Madrid don Félix Pastor Roldruejo, el 17 de junio último, a instancia del mismo señor Berrondo, don Antonio Martínez Bosch, doña Milagros Martínez Bosch, don Luis García Peinado y don Francisco Pérez Loza, estos dos últimos en representación, respectivamente, de doña Araceli Bosch Martínez y doña Remedios Martínez Bosch, doña Pilar, doña María Auxiliadora, doña Josefina, doña María del Carmen, don Pedro Jaime, don Fernando y don Luis Martínez Bosch. Como los tres últimos documentos que se acompañan nuevamente no justifican, unidos a los que se acompañaron y que dieron lugar a la calificación hecha en dicho documento por este Registro de fecha 4 de junio de 1966, variar la calificación entonces hecha, se mantiene la misma en su integridad y no se repite para evitar inútiles repeticiones. Además, tampoco se acompaña la escritura de poder otorgada por doña María del Carmen Bosch de la Presilla en Madrid, el 24 de marzo de 1965, ante el Notario don Sergio González Collado. Y siendo asimismo el defecto de dicha calificación insubsanable, no procede tomar anotación preventiva, la que no ha sido solicitada, y subsanable la falta de presentación del referido poder:

Resultando que el Procurador don Albino Martínez Díaz, en nombre de don Juan María Berrondo Lasarte, interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación, y alegó: Que en la fecha de la primera presentación de la escritura calificada, los linderos de las fincas números 336, 34.038 y 6.817, a las que se refiere el Registrador, no coincidían en absoluto con los de la finca 2.050 comprada por el señor Berrondo; que lo grave es que ha sido después, cuando las fincas referidas se han apropiado, mediante una serie de maniobras y excesos de cabida, el terreno que el señor Berrondo ha comprado; que la finca número 336 tenía originariamente una cabida de 2 fanegas, 3 celemines y 29 y un tercio estadales, equivalente a 81 áreas y 21 centiáreas, perteneció al Marqués de Valmediano y sus linderos eran: Oriente, don José Guerrero; Mediodía, camino alto del Olivar o de Palomeras; Poniente, herederos de don Manuel Molinuevo, y Norte, arroyo que baja del Olivar y don Blas Marcos; que después de sucesivas transmisiones, en 1922 esta finca pasó a don Isidoro, don Pablo y doña María Villota y Díez, causando en el Registro la inscripción 5.ª, al folio 144 vuelto, libro 23, en la que se dice: «Rústica, tierra en término de Vallecas, al sitio cerro del Olivar, titulada la de detrás del Pajar, que hace la cabida de 3 fanegas, 3 celemines y 27 estadales, equivalentes a 1 hectárea 33 áreas 58 centiáreas; linda, por el Norte, arroyo que baja del Olivar, finca de don Enrique Marcos, antes de don Blas Marcos; Sur, camino alto del Olivar de las Palomeras; Este, tierra de don Bautista Richart, antes de don José Guerrero, y otra de herederos de doña Encarnación Molinuevo, y al Oeste, tierra de don Julián Fernández Argente y no de los herederos de don Manuel Molinuevo; que como se observará esta descripción 5.ª es totalmente distinta de las cuatro inscripciones anteriores, le atribuye mayor cabida y no expresa sus linderos en la forma que quedan referidos, ya que uno de los colindantes por el Oeste aparece ahora en el otro lado, y por eso el propio Registro suspendió la inscripción en cuanto a 1 fanega, 4 celemines y 98 estadales o 48 áreas 29 centiáreas restantes, por falta de la previa inscripción a favor del transferente»; que sorprende que de esta finca de 8.529 metros cuadrados, según todas las inscripciones (85 áreas y 29 centiáreas), se segregaron, en 2 de febrero de 1951, 6.431 metros cuadrados; en 22 de marzo de 1956, 799 metros cuadrados más, y en 21 de noviembre de 1959, otros 423 metros cuadrados, con lo que sólo quedan a la repetida finca 876 metros cuadrados de superficie; que el Ayuntamiento de Madrid expropió de la misma, para construir una parte de la calle Carlos Martín Álvarez, 1.410 metros cuadrados, o sea, más de lo que registradamente le quedaba, con lo cual prácticamente la finca debía desaparecer, pero no sucedió así, sino que en 14 de julio de 1965 se practica la inscripción 6.ª, última de la finca 336, en la que se dice: «Es objeto de este asiento un exceso de superficie de 48 áreas 29 centiáreas de esta finca. Don Pablo, doña María y don Isidro Villota y Díez adquirieron esta finca por terceras partes proindiviso, por herencia de su abuela, doña Ramona de la Presilla Calas, según consta de la inscripción 5.ª que precede, cuya finca se inscribió con la superficie de 85 áreas 29 centiáreas, que es lo que figura inscrito a nombre de la causante y se suspendió la inscripción de las restantes 48 áreas 29 centiáreas por falta de previa inscripción a favor de dicha causante. El citado don Isidro de Villota... acogándose a lo que dispone en el apartado 5), letra C. del artículo 198 del Reglamento Hipotecario...», inscribe a su favor un exceso de superficie de 48 áreas 29 centiáreas por el mismo título de herencia de la inscripción 5.ª; que de lo dicho resulta que cuando el señor Villota pidió en 19 de mayo de 1965 la inscripción del referido exceso de cabida, ya no le quedaba ni un tiesto de tierra de la finca 336, puesto que en 1959 vendió al Ayuntamiento, según él mismo declara, lo último que de ella tenía; que cuando el Registro de la Propiedad inscribe este exceso de cabida en 14 de julio de 1965, el señor Rubio, titular de la finca número 34.038, ya había solicitado la inscripción de otro exceso de cabida que también logró inscribir; que entre estas dos citadas fincas, 336 y 34.038 que nunca fueron colindantes, han aplastado y absorbido la fin-

ca 2.050 que estaba en medio de tan voraces vecinos; que, en definitiva, el señor Villota solicitó el mencionado exceso de cabida cuando ya no tenía ninguna finca porque la había vendido íntegramente antes: que no es, por consiguiente, la finca 2.050 del señor Berrondo la que resulta coincidente en su descripción con la finca 336, sino que es ésta la que con un exceso de cabida, que sorprendentemente logra inscribir, aplasta, absorbe y se apropia de la anterior del señor Berrondo; que en cuanto a la finca 34.038, se forma por agrupación que realiza su titular, el señor Rubio, de doce fincas, algunas de las cuales presentan características sumamente curiosas y otras están bastante lejos de las restantes; que al inscribirse esta nueva finca 34.038, el 13 de abril de 1964, el señor Rubio declara que tiene una superficie de 60.287,88 metros cuadrados y que, según reciente medición, es de 65.487,73 metros cuadrados, o sea que pide y obtiene que se inscriba un exceso de cabida de 5.199 metros cuadrados y 85 decímetros cuadrados; que resulta raro que en la primera inscripción de una finca se diga que, según reciente medición, ocupa más metros cuadrados de los que se manifiesta tiene; que entre los detalles curiosos que presenta esta novísima finca 34.038, resaltan, por ejemplo, que está formada por las siguientes:

1.ª Finca número 10.461.	7.ª Finca número 13.429.
2.ª Finca número 10.462.	8.ª Finca número 5.528.
3.ª Finca número 10.728.	9.ª Finca número 5.522.
4.ª Finca número 10.729.	10.ª Finca número 11.006.
5.ª Finca número 488.	11.ª Finca número 16.673.
6.ª Finca número 12.419.	12.ª Finca número 34.036.

de las cuales, la 11 de la agrupación linda, según se dice, con terrenos de don Julio Lorenzo, en línea de 78,39 metros por un lado y 146,57 metros por otro, por lo cual su cabida sería de 11.485 metros cuadrados, pero como la citada finca del señor Lorenzo (número 6.817) mide, según el Registro, sólo 4.658,30 metros cuadrados, resulta que la descripción de la finca del señor Rubio no expresa correctamente sus linderos o está equivocada la superficie que se le atribuye; que las fincas 6.ª y 7.ª de la agrupación tienen como lindero Oeste la calle de Eduardo Rojo, la cual no aparece por ningún sitio; que la finca número 40.942, segregada de la agrupación el 19 de enero de 1965, se describe con un lindero desconocido, pues no figuraba así en la finca matriz; que otras fincas lindantes con la del señor Berrondo, en recientes descripciones, dejaron de consignar sus linderos con la misma, integrándose en otras vecinas en las que se solicitaban excesos de cabida para justificar formalmente la desaparición de la finca del señor Berrondo; y que, como fundamentos de derecho, señalaba los artículos 348, 349 y concordantes del Código civil, 36, 40, 198 y siguiente y 205 de la Ley Hipotecaria y 198 del Reglamento para su ejecución;

Resultando que los titulares de la Oficina registral informaron: que la certificación del Instituto Geográfico y Catastral unida al expediente no acredita que la finca objeto de este recurso se encuentre situada en la confluencia de las calles Carlos Martín Álvarez y Javier de Miguel; que tampoco acredita que la parcela 276, radicada en Los Lindones, fuese la misma que se ha vendido; que examinado el Registro, resulta que existen varios lugares con el nombre de Lindones; que según la hoja C3 de los trabajos de la Topografía Catastral de España, realizados en los años 1863 y 1864, en relación con la hoja 108-IV del Plano Parcelario de Madrid, resulta que la confluencia del margen Este de la calle de Carlos Martín Álvarez, con la margen Norte de la de Javier de Miguel, corresponde a la que sobre el terreno tenía la zona Sur de la parcela 276; ahora bien, dicha parcela lindaba con la 361 que era propiedad de don Blas Marcos, la cual lindaba a su vez, según parece, con la finca 336 que perteneció al Marqués de Valmediano y con la 5.166 de doña Encarnación Molinuevo; que para poder estar situada la finca objeto del recurso, según su nueva descripción, en la confluencia de las calles de Javier de Miguel y Carlos Martín Álvarez, debería haber lindado originariamente por el sur con el Camino Alto de las Palomeras del Olivar y ello no consta en ninguno de los documentos presentados; que la razón puede ser que el terreno en Los Lindones a que se refiere el recurrente no sea el que da vista al Olivar del Portazgo, que fue propiedad de doña Josefina de la Presilla, luego se adjudicó a doña María Bosch de la Presilla y, finalmente, fue vendido a don José Rubio Fernández, o sea, la finca número 5.421; que las fincas que se mencionan en el acta de manifestación aportada por el recurrente, igual podrían pertenecer a los señores Villota y Díez e incluso a doña Josefina de la Presilla, puesto que todas tienen la misma procedencia; que resulta extraño que no se haya pretendido dar de alta en el Ayuntamiento al solar que se discute hasta el año 1964, es decir, después de hecha la segunda partición y, además, para conseguir tal alta en el lugar en que se sitúa, habría que presentar solicitud complementaria con los nuevos linderos; que en la certificación expedida por la Administración de Propiedades y Contribución Territorial en el año 1966, figura tributando todavía doña Josefina de la Presilla, que había fallecido en 1902, a pesar de haberse resuelto la reclamación interpuesta ante el Ayuntamiento para que se cambiase la liquidación a nombre de doña Carmen Bosch de la Presilla y demás copropietarios del expresado solar; que

cuando el Ayuntamiento expropia y paga 1.410 metros cuadrados a los señores Villota y Díez será porque los tenían y la Corporación Municipal estaría segura de que les pertenecían; que dado que en la descripción antigua de la finca vendida no existían linderos naturales, se ha procurado utilizar para identificarlos los actualizados del Norte y del Este, sin que se haya llegado a ninguna conclusión útil, pues según los datos del Registro, las fincas que se dicen colindantes se encuentran unidas por sus respectivos linderos, sin que en ninguna de ellas se mencionen como limítrofes terrenos de doña Josefina de la Presilla o sus herederos; que obsesionados los informantes por la localización de la finca cuestionada, encontraron en el folio 4 del tomo 296 de Vallecas la inscripción primera correspondiente a la finca 15.435, que dice así: «Rústica, tierra de tercera clase, en Vallecas, en Los Lindones y Olivar del Portazgo, al cual da vistas, de haber 96 áreas, constituyendo la parcela número 21 del polígono 4 del Avance Catastral, cuyos linderos son: Al Norte, la parcela número 9, propiedad de don Antonio Aguirre; al Este, la número 22, de don Rafael Requena; al Oeste, la número 27, propiedad del señor Vélez, y al Sur, el camino por donde bajaba el Arroyo del Olivar»; que esta finca fue adquirida por compra de don Isaac Sánchez Mateos y otros a doña Carmen Bosch de la Presilla, en escritura pública de fecha 30 de enero de 1956, otorgada ante el Notario de Pozuelo del Rey don Ignacio de Méndez Vigo y Méndez Vigo, transmitida por los adquirentes a don José Luis Echevarría Barrios el 19 de julio del mismo año por otra escritura autorizada por el citado fedatario e inscrita en el Registro a nombre del adquirente, el 26 de febrero de 1967, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria; que de esta finca que actualmente se halla inscrita, por su inscripción segunda a favor de don Daniel Fenit Trigueros y don Tomás Malo Giménez, se han segregado 6.386,99 metros cuadrados para formar la finca número 44.606, incluida en el expediente de Reparcelación del Plan del Parque del Poblado de Palomeras, de donde resulta que la finca del mismo nombre objeto del recurso no puede situarse en la confluencia de las calles de Carlos Martín Álvarez y Javier de Miguel, por estar bastante distanciados uno y otro sitio; que aun en el caso de que fuese cierto lo afirmado por el recurrente de estar situada la finca en cuestión en la confluencia de las nombradas calles, no procedería la inscripción por encontrarse dicho terreno inscrito a nombre de terceras personas, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria; que según la Resolución de 31 de mayo de 1910, la descripción que conste en los títulos no ha de diferir notablemente de la que resulte del Registro y, conforme a la de 26 de enero de 1955, la determinación de la identidad de los predios debe ser apreciada discrecionalmente por el Registrador, y que la inscripción de los excesos de cabida de las fincas pertenecientes a los señores Villota Díez y Rubio Fernández, a que alude el recurrente, se ha verificado con arreglo a lo dispuesto en las letras C y D del párrafo quinto del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por lo cual no era precisa la citación de los colindantes;

Resultando que el Presidente de la Audiencia confirmó la nota de calificación por razones análogas a las expuestas por los Registradores informantes;

Resultando que el Procurador recurrente se alzó de la decisión presidencial y a sus anteriores argumentos, agregó: que, en primer término, el solar que se adquiere ya estaba inscrito desde el año 1885 como finca registral bajo el número 2.050, aunque sus linderos no hayan sido actualizados hasta la última transmisión dominical; que, como se ha dicho, la finca discutida estaba situada en el lugar denominado Los Lindones, con vistas al Olivar del Portazgo, y de la casualidad de que la actual calle del Olivar y Camino Alto de las Palomeras es, según el propio Registro, el Olivar del Portazgo, extremo que asimismo consta en la certificación del Ayuntamiento de Madrid; que aparte de esto, en las inscripciones de las fincas 336 y 34.038 figura dicho Camino Alto de las Palomeras en términos prácticamente coincidentes con los que figuran en la descripción de la finca objeto del recurso, y si en aquellos casos no hubo dificultad en la actualización, no se comprende por qué existen en éste, ya que todas tienen siempre como lindero en sus primeras inscripciones al Marqués de Valmediado; que en la expropiación de 1.410 metros por el Ayuntamiento de Madrid, la Corporación Municipal no pudo conocer quién era el propietario de los metros cuadrados sobrantes, a no ser los herederos de doña Josefina de la Presilla e, incluso en dicho expediente, figura precisamente la negativa del señor Villota, titular de la finca 336, que dice que ese terreno no es suyo; que la referencia de los Registradores a la finca 15.435 no resuelve la cuestión, pues aparte de no decir de dónde sale esa nueva finca registral, inscrita al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, si según el Registro coincide con la que es objeto de este recurso, no debió tener acceso al mismo; que si la transmisión de dominio de la nueva finca 15.435 la realizó solamente doña Carmen Bosch de la Presilla como vendedora, y la finca 2.050 pertenecía a varios copropietarios, si es la misma, no pudo haberla transmitido la citada señora solamente; que tampoco es cierto que las fincas 336 y 2.050 tengan el mismo origen, aunque pueden estar unidas antes y ahora, y que la finca 337, una de las que

integran por agrupación la 34.038, tiene como uno de sus linderos, tierras de los herederos de doña Josefina de la Presilla, que son los vendedores y es también, precisamente, uno de los límites de la finca 2.050, cuya transmisión actualizada se pretende.

Vistos los artículos 66 y 198 de la Ley Hipotecaria, 298 y 313 del Reglamento para su ejecución, las sentencias del Tribunal Supremo de 20 de abril de 1950 y 18 de mayo de 1953 y las Resoluciones de este Centro de 30 de septiembre de 1922, 11 de abril de 1928, 26 de diciembre de 1934, 29 de octubre de 1947, 13 de junio de 1952, 31 de julio de 1958, 14 de junio de 1963 y 23 de octubre de 1965;

Considerando que la cuestión —más de hecho que jurídica— que plantea este expediente consiste en resolver si puede accederse a que en los libros registrales se haga constar la que se presenta como descripción actual de la finca, cuando esta descripción no permite la identificación de aquélla y concuerda además con la de otras ya inscritas;

Considerando que la finca constituye el elemento primordial de nuestro sistema registral por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídica, y de ahí la importancia y cuidado con que se debe proceder a su descripción, que ha de concordar con la realidad del inmueble y contener todos los datos necesarios para su identificación, máxime cuando por la falta de un buen Catastro, éste no puede proporcionarlos en forma clara y evidente;

Considerando que esta situación puede resultar agravada si por el transcurso del tiempo las características del inmueble resultan modificadas por los cambios que haya podido experimentar, ya que al faltar un sistema eficaz de comprobación, las variaciones sobrevenidas se hacen constar por las simples declaraciones de las partes —Reglamento Notarial—, con lo que puede alterarse dato tan fundamental como los linderos y dar lugar a que se dificulte enormemente la identificación de la finca e incluso a que se practique una doble inmatriculación;

Considerando que la determinación de que se trata de un mismo inmueble, el que aparece en el Registro y el que con la nueva descripción figura en la escritura presentada, es materia que debe ser discrecionalmente apreciada por el Registrador, quien al calificar tendrá en cuenta todos los elementos necesarios y los documentos aportados que pretendan justificar el cambio operado, pero todo ello ha de entenderse sin perjuicio de lo que, en definitiva, y tal como declaró la Resolución de 26 de enero de 1955, decidan sus superiores jerárquicos acerca de la procedencia o improcedencia de la calificación, al resolver el recurso gubernativo;

Considerando que las dudas del Registrador aparecen racionalmente fundadas por tratarse de un caso en que, por la transformación de la finca de rústica en urbana y el lapso de tiempo transcurrido, la descripción actual es totalmente extraña a la primitiva, sin que los documentos complementarios aportados sean lo suficientemente reveladores para establecer la identidad, ya que el certificado del Instituto Geográfico y Catastral no desvanece la duda de que puede tratarse de terrenos distintos al limitarse a expresar que hay coincidencia en los parajes, y de la certificación de la Administración de Propiedades y Contribución Territorial y oficio del Ayuntamiento de Madrid, Sección de Rentas y Exacciones, aparece que el alta para la tributación del solar discutido tuvo lugar en 21 de mayo de 1964, y lo mismo resulta del acta notarial levantada que se concreta a la transcripción de las declaraciones hechas por los requirentes;

Considerando que la posible coincidencia de la descripción con la de otros inmuebles ya inscritos pertenecientes a otros propietarios, justifica la prudencia del funcionario calificador, pues tales asientos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguardia de los Tribunales sin que pueda procederse a su cancelación, a no ser que consientan sus titulares o, en su defecto, recaiga resolución judicial firme;

Considerando que todo ello no impide que los interesados, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria puedan acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia, para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los títulos que hubieran podido provocar las inscripciones que se estiman contradictorias o que, solicitada la inscripción con arreglo a la descripción registral, por estimar existe una doble inmatriculación, se pueda, de acuerdo con el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, siempre que se pruebe la identidad de la finca, acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique el Registro, para que se adopten las medidas que el referido precepto establece.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apaidado.

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

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 17 de septiembre de 1969.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

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