

# La transformación del Registro de la Propiedad (\*)

por

LUIS JAVIER ARRIETA SEVILLA  
*Profesor Ayudante de Derecho Civil*  
*Universidad de Navarra*

## SUMARIO

- I. INTRODUCCIÓN.
- II. LA FINCA COMO PRESUPUESTO ESENCIAL.
- III. DEL REGISTRO DE TÍTULOS AL REGISTRO DE FINCAS:
  1. UN PASO PREVIO: LA INMATRICULACIÓN.
  2. DELIMITACIÓN DE CONCEPTOS.
  3. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861 Y SUS PRIMERAS REFORMAS:
    - A) *Ausencia de un procedimiento de inmatriculación.*
    - B) *Descripción de la finca por exigencia del principio de especialidad.*
    - C) *Primera inscripción como excepción al tracto sucesivo.*
  4. LA REFORMA DE 1944 Y LA LEY HIPOTECARIA DE 1946:
    - A) *Nueva concepción de la finca registral.*
    - B) *Elementos que favorecen la transición al Registro de fincas.*
    - C) *El nominalismo de la Ley de 1946.*
  5. LA INFORMATIZACIÓN DEL REGISTRO Y LA REFORMA DE 1996.
- IV. EL REGISTRO DIGITAL Y GRÁFICO.
- V. VALORACIÓN FINAL.

---

(\*) El presente artículo constituye una reelaboración del trabajo titulado «La evolución del Registro de la Propiedad y el nuevo paradigma de la publicidad registral», premiado por la Academia Aragonesa de Jurisprudencia y Legislación con el *XI Premio Gascón y Marín*, entregado en Zaragoza el 2 de octubre de 2008.

## I. INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad es una institución fundamental para el tráfico jurídico porque a través de él se tiene noticia de las titularidades y las cargas que afectan a las fincas. La información que proporcionan los Libros registrales es una fuente de seguridad jurídica para los adquirentes y acreedores hipotecarios que no tendrán que investigar la situación extrarregistral de las fincas.

El Real Decreto de 10 de agosto de 1855 constituye el detonante definitivo de nuestro actual sistema hipotecario porque condenó las normas entonces vigentes, ya que no cumplían de modo apropiado sus fines. «No garantizan —afirma el Real Decreto— suficientemente la propiedad, ni ejercen saludable influencia en la prosperidad pública, ni asientan en sólidas bases el crédito territorial, ni dan actividad a la circulación de la riqueza, ni moderan el interés del dinero, ni facilitan su adquisición a los dueños de la propiedad inmueble, ni dan la debida seguridad a los que sobre aquella garantía prestan sus capitales».

Ante la referida insuficiencia se impulsó la redacción de una Ley especial en materia inmobiliaria e hipotecaria. Los trabajos legislativos dieron su fruto y el 8 de febrero de 1861 se aprobó la primera Ley Hipotecaria, que creó una nueva institución basada en los principios de publicidad y especialidad cuya función era la inscripción y anotación de los derechos reales inmobiliarios.

Para el conocedor del Registro de la Propiedad español no resultará una novedad que, en lo esencial, el sistema vigente siga los pasos del elaborado en 1861. Muestra de ello es que una parte importante del articulado de la Ley Hipotecaria de 1946 proviene directamente de la Ley de 1861 (1). No obstante, el hecho de que el sistema tabular en vigor siga las líneas marcadas por la primera Ley Hipotecaria no implica que el Registro no haya evolucionado. Entre las modificaciones más relevantes están, por ejemplo, la positivización del principio de legitimación ignorado por nuestros primeros legisladores hipotecarios y la de los requisitos de la buena fe y carácter oneroso para la aplicación de la fe pública registral.

El propósito de estas páginas no es llevar a cabo un análisis exhaustivo y de detalle de la evolución del Registro desde su creación hace ya casi 150 años, sino uno mucho más humilde. A lo largo de este trabajo se analizará cómo el desarrollo tecnológico ha contribuido a la transformación del Registro de la Propiedad originario en un determinado aspecto.

---

(1) PAU PEDRÓN («Los rasgos del moderno Derecho Hipotecario», en *Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*, núm. 35, 2005, pág. 582) ha estudiado el texto de las distintas Leyes Hipotecarias vigentes en España y ha mostrado cómo gran parte de los artículos en vigor desde 1946 provienen de las Leyes Hipotecarias decimonónicas.

La era de las nuevas tecnologías y de la informática ha influido de diversas formas al entramado tabular. Muestra de ello es la presentación telemática de documentos, la firma electrónica avanzada, los libros electrónicos, la solicitud *on line* de certificaciones, la interconexión de los Registros, etc. Sin embargo, no procede analizar en su conjunto este proceso y las distintas vías de informatización porque ello excedería con creces el propósito del artículo. Lo que aquí se va a exponer es únicamente cómo la informatización del Registro ha consolidado la evolución de un concepto tan básico y tradicional como la *finca registral* (2).

## II. LA FINCA COMO PRESUPUESTO ESENCIAL

Si en virtud de los artículos 1.1 LH y 605 CC, el Registro tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, el objeto del Registro de la Propiedad son las inscripciones de dichos hechos y negocios jurídicos por los que se crean, transmiten, modifican y extinguen de los derechos reales.

Sin embargo, no parece que los actos y contratos inmobiliarios, en cuanto a tales, puedan calificarse verdaderamente como el objeto material de la publicidad tabular (3). GORDILLO CAÑAS entiende, en este sentido, que es más correcto entender que «la situación jurídico-real de las fincas, amén de los arrendamientos y las limitaciones de capacidad y dispositivas del titular registral, constituyen el más íntegro y adecuado objeto de la inscripción en el Registro y de la publicidad registral» (4).

Por su parte, MÉNDEZ GONZÁLEZ estima que la inscripción en sentido amplio es el objeto del Registro. Para justificar su posición manifiesta que,

---

(2) Para un repaso completo de todas las medidas que tienden a la informatización del Registro de la Propiedad, cfr. VILCHES TRASSIERRA, «Hacia el Registro electrónico», en *Libro-Homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, II, Centro de Estudios Registrales, 2006, págs. 2899-2932.

(3) Lo dispuesto en los artículos 1.1 LH y 605 CC resulta insuficiente, también, porque la eficacia de la publicidad registral no se reduce a lo publicado en forma de asiento de inscripción o de anotación. De lo contrario, los asientos que contienen situaciones de hecho como, por ejemplo, la doble inmatriculación (que puede aparecer en el folio registral por medio de nota marginal) no serían objeto de publicidad porque no se refieren a *nuevos* derechos, sino a su situación. Además, en puridad, el objeto de la publicidad registral no son los actos o contratos, sino los derechos reales inmobiliarios recogidos en tales documentos. Con todo, estos artículos logran exponer de un modo sencillo y rápido la finalidad principal del Registro de la Propiedad.

(4) GORDILLO CAÑAS, «El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral: la situación jurídica de los inmuebles y las limitaciones dispositivas y de capacidad de obrar del titular», en *ADC*, 1998, pág. 429. El referido autor prescinde en su trabajo de analizar la dimensión inmobiliaria de los derechos inscritos; aunque califica a la finca como «soporte inmobiliario de los derechos inscribibles».

frente a lo que califica corriente iusnotarialista, la intabulación de la escritura pública no la dota de efectos frente a tercero. Lo que se consigue con la inscripción es hacer oponible el derecho real que en ellas se contiene, el cual por la *teoría de la abstracción* —tomada del Derecho cambiario— se incorpora al Registro de la Propiedad (5). Gracias a la abstracción, el derecho subjetivo de contenido real e inmobiliario se incorpora al folio registral y, al mismo tiempo, se independiza de la relación subyacente que sólo será relevante entre los contratantes pero no frente a tercero. Esta autonomía del derecho inscrito ha permitido el desarrollo de diversos mecanismos de protección de la información inscrita (legitimación y fe pública) que han reducido los costes transaccionales y los de vigilancia, por medio de las presunciones de integridad y exactitud del Registro.

Como el propio MÉNDEZ GONZÁLEZ pone de manifiesto, para la viabilidad de la teoría de la abstracción registral es indispensable un férreo control calificador previo a la inscripción que evite los errores (6). A mi juicio, estos *errores* que pueden afectar a los derechos inscritos pueden ser de dos tipos. Los primeros son aquellos que afectan a la capacidad de disposición del titular registral (el titular registral vende una finca que no está en su patrimonio o con cargas no inscritas) y que son los que la inoponibilidad y la fe pública pueden subsanar a favor de un tercero que inscribe. Por los efectos expropiatorios derivados de la aplicación del artículo 34 LH, la tutela de la propiedad y la estabilidad del sistema requieren que el procedimiento registral esté revestido de una serie de garantías que eviten que un sujeto *non dominus* acceda a la condición de titular registral o se pueda suplantar fácilmente la personalidad del propietario para actuar en su perjuicio.

El segundo tipo de error deriva de la insuficiente descripción del derecho que se incorpora al Registro. Quien acude al Registro de la Propiedad para tener conocimiento de la situación jurídica de una finca puede verse engañado por el Registro si éste describe de forma incorrecta el derecho de propiedad. Esta es, ciertamente, la gran limitación de la teoría de la abstracción y, en general, de la inscripción. El intento de incorporar de modo abstracto un derecho real al Registro «se enfrenta —como afirma ÁLVAREZ CAPEROCHIPI— a gravísimos problemas técnicos de muy diversa índole: respecto de la finca, en sí misma, la incorporación de la realidad material de la finca a un título y al Registro se enfrenta con el grave problema técnico de la dificultad de identificación precisa de las fincas» (7). El Registro de la Propiedad es una

---

(5) Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *De la publicidad posesoria a la titulación registral*, Thomson-Civitas, Cizur Menor, 2008, págs. 145 y 171-189.

(6) Cfr. MÉNDEZ GONZÁLEZ, *De la publicidad posesoria a la titulación registral*, págs. 199-204 y 212.

(7) ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho Inmobiliario Registral*, Comares, Granada, 2006, pág. 8.

herramienta artificial creada por el Estado para favorecer el desarrollo económico pero su eficacia funcional no puede ser ilimitada. Por este motivo, la doctrina se ha mostrado unánimemente en contra de la protección incondicional de las descripciones registrales (8).

Precisamente por las dificultades que tiene el Registro de la Propiedad para incorporar realidades físicas y para defender a los terceros que confían en ellas, entiendo que la abstracción registral no puede mantenerse hasta sus últimas consecuencias. En caso de que la fe pública no pueda proteger las descripciones físicas o se permita la intabulación de fincas de las que no se tiene noticia precisa sobre *dónde están* o *cómo son*, el derecho real adquirido por un tercero puede quedar vacío y sin contenido. El componente físico resulta accesorio, pero esencial en la configuración del derecho dominical, porque la propiedad se extiende, necesariamente, sobre un objeto determinado, aunque en ocasiones la concreción del espacio que abarca este derecho no sea fácil (9).

A pesar de esta limitación, lo que llega al Registro de la Propiedad son las declaraciones relativas a la creación, transmisión o extinción de derechos reales contenidas en documentos públicos; pero su objeto lo configuran *prima facie* los derechos reales que en dichos títulos se recogen. Los actos y contratos son únicamente el cauce a través del cual acceden al Registro los derechos que luego se publican.

En este contexto de títulos públicos y derechos reales, estimo que la finca registral es una tercera realidad conceptual que desempeña (o debe desempeñar) el papel de postulado esencial para que los derechos reales públicamente documentados se puedan inscribir. Para la intabulación de cualquier derecho real es indispensable que el Registro contenga la información relativa al terreno o espacio físico sobre el que se extiende el derecho. Por ello, si se

---

(8) No obstante, un supuesto particular en el que entendemos que el artículo 34 LH debe alcanzar los datos descriptivos, se recoge en FAJARDO FERNÁNDEZ/ARRIETA SEVILLA, «Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada», en *RCDI*, 2007, págs. 1569-1601. La renovación tecnológica del Registro en materia de finca registral ha dado pie a que el dogma de la exclusión de los datos descriptivos de la fe pública se haya roto y se propugne por algunos la protección de la descripción tabular de la finca registral en determinados casos. En este sentido, cfr. VÁZQUEZ ASENJO, «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», en *RCDI*, 2006, pág. 214; JUEZ PÉREZ, «Identificación gráfica de fincas registrales», en *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, núm. 42, 2007, pág. 124, y DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», en *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 17, 2008, pág. 25.

(9) Para resolver los enfrentamientos entre propietarios colindantes se regula la acción de deslinde. A tal efecto, la STS de 12-5-1980 [RAJ 1793] ha manifestado que la acción de deslinde pretende «alcanzar las respectivas delimitaciones de fincas colindantes, pero con indubitada independencia dominical y tan sólo discrepancia en las respectivas superficies, y no para decidir sobre cuestiones de prevalencia dominical en favor de determinado titular».

examina la legislación hipotecaria se observará que el objeto de las inscripciones en el Registro de la Propiedad no son únicamente los derechos reales, sino que, en ocasiones, la «inscripción» se refiere o afecta a los bienes inmuebles en sentido físico, en concreto a la finca sobre la que recae el derecho que se funda en el título inscribible (10). El legislador y la doctrina emplean el concepto inmatriculación para referirse a la inscripción o intabulación de fincas. Aunque no aparece definida en la Ley Hipotecaria y sólo se incorpora al texto legal con ocasión de la reforma de 1944, es *communis opinio* que la inmatriculación es el procedimiento a través del cual una finca nace a la vida registral por medio de la apertura de un folio real específico en el Libro de Inscripciones en el que necesariamente se debe inscribir el dominio. El Registrador adjudica a este folio registral un número único y permanente para que sobre ese folio se lleven a cabo todos los asientos que afecten a dicha finca. Por medio de este procedimiento, una porción de terreno, objeto de propiedad, accede al Registro, es objeto de publicidad registral y se sujeta a las reglas específicas de la legislación hipotecaria (11).

El hecho de que la finca sea objeto de un procedimiento legal destinado a su inmatriculación, no impide rechazar la extensión de la fe pública a los datos de hecho. Para GORDILLO CAÑAS, esta limitación impuesta por la fuerza insuperable de la realidad al milagro de la fe pública no es razón suficiente para excluir a la finca del objeto de la inscripción, aunque sí lo sea para rebajar respecto de ella las consecuencias de la publicidad a favor de los terceros de buena fe (12).

Sin embargo, el tratamiento que el legislador y la práctica hipotecaria han dispensado, con carácter general, a la finca registral, no ha reflejado su condición de presupuesto esencial. Esta ha sido la razón de muchos de los conflictos y problemas que han afectado a los derechos y a la institución tabular en su conjunto. De entre todos ellos, el más peligroso y contraproducente es la doble inmatriculación registral porque es el que en mayor medida desprestigia al Registro que, en estos casos, ni tan siquiera es coherente consigo mismo. Para evitar las situaciones en las que dos folios registrales se refieren al mismo terreno y para favorecer el desarrollo de la seguridad jurídica inmobiliaria por medio de la abstracción registral, es necesario un replanteamiento del concepto de finca registral y de las funciones que cumple en el entramado tabular.

En esta investigación se tratará, por tanto, de analizar si la finca es una realidad autónoma que llega al Registro o si, por el contrario, lo único que

---

(10) Cfr. GORDILLO CAÑAS, *El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral*, págs. 532-533.

(11) Cfr. CONCHEIRO DEL RÍO, *La inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad. Su regulación actual*, Dijusa, Madrid, 2000, pág. 25.

(12) Cfr. GORDILLO CAÑAS, *El objeto de la publicidad en nuestro sistema inmobiliario registral*, pág. 535.

recogen los Libros de Inscripciones son los derechos reales con la determinación formal —por exigencia del principio de especialidad— del lugar donde se encuentran. Si así fuera, no existiría un procedimiento verdadero y completo de inmatriculación, por lo que las fincas registrales serán un simple requisito teórico, pero no un presupuesto objetivo de la publicidad tabular. De lo contrario, si la inmatriculación y la finca registral son realidades autónomas respecto de la inscripción del dominio, nos encontraremos ante un Registro en el que el derecho real tendrá una base física objetiva que facilitará el tráfico jurídico y concretará los pronunciamientos tabulares.

### III. DEL REGISTRO DE TÍTULOS AL REGISTRO DE FINCAS

Para estudiar la evolución de la finca registral nos vamos a servir de dos términos que se han empleado abundantemente por la doctrina para clasificar los sistemas registrales: *Registro de títulos* y *Registro de fincas*. Estos conceptos, sobre todo el primero, no se han empleado siempre con el mismo significado, por lo que resultará indispensable fijar su contenido.

#### 1. UN PASO PREVIO: LA INMATRICULACIÓN

El artículo 243 LH (y su precedente, el artículo 228 LH de 1861) acoge el sistema de folio real, en virtud del cual el Registro de la Propiedad se organiza por fincas, lo que implica que se abrirá un folio registral independiente para cada realidad física o jurídica que tenga la consideración legal de finca. Sin embargo, el hecho de que el Registro se ordene por fincas registrales a través del sistema de folio real no es suficiente para entender que las fincas son o tienen entidad autónoma e independiente del título o derecho inscrito.

En nuestro sistema, la inscripción se caracteriza por ser voluntaria y declarativa, por lo que no se concibe que la inmatriculación de las fincas se realice de oficio por el propio Registrador (13). No obstante, a pesar

---

(13) En el sistema tabular suizo la inmatriculación la realiza el Registrador de oficio, de modo que la autonomía de la finca y su independencia del derecho inscrito están más justificadas. El artículo 3.1 ORF (*Ordonnance sur le Registre foncier*) manifiesta que «*les biens-fonds sont immatriculés d'office au registre foncier de l'arrondissement dans lequel ils sont situés entièrement ou pour leur plus grande partie*». En España, por mantener la doctrina del título y el modo con inscripción declarativa, resulta inviable asumir el sistema de inmatriculación de oficio e independiente de la inscripción del dominio. Como acertadamente apunta CURIEL LORENTE («Comentario al art. 7 LH», ALBALADEJO (dir.), *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, VII, vol. 3.º, Edersa, Madrid, 1999, pág. 371), la inmatriculación de oficio de España «tiene escasa razón de ser, pues nada permite asegurar que, cuando el propietario decida llevar su derecho al Registro, la

de que en nuestro sistema tabular la inmatriculación no puede ir desgajada de la inscripción del dominio solicitada voluntariamente por el propietario (art. 7.I LH), es posible sostener que el Registro español es un Registro de fincas si de la *mens legislatoris* y de la práctica registral se deriva que las fincas acceden al Registro de forma autónoma y propia.

Aunque desde 1944 contamos con unos procedimientos que se denominan de inmatriculación (14), esto no implica que el legislador haya regulado un cauce particular para el acceso específico de las fincas al Registro. Esta afirmación encierra una cuestión de hondo calado teórico pero que, al mismo tiempo, resulta trascendental para comprender el significado y alcance de la publicidad registral: ¿son las fincas una entidad física independiente de los derechos que sobre ellas recaen?

Para que exista un verdadero procedimiento de inmatriculación es necesario que concurren dos requisitos:

- i) Es indispensable que el legislador establezca un medio específico con unos requisitos propios para que las fincas entendidas como *continentes* que reciben los derechos reales accedan al Registro de la Propiedad de una forma conjunta pero independiente de aquéllos.
- ii) La descripción de las fincas hecha en sede de inmatriculación no debe hacerse, exclusivamente, por los interesados, ni puede ser únicamente una exigencia derivada del principio de especialidad. Un verdadero sistema de inmatriculación requiere, consiguientemente, que las descripciones físicas de los inmuebles estén controladas por la calificación de los Registradores. De esta manera, sólo los *continentes* sobre los que no haya ninguna controversia podrán acceder a los libros registrales.

Sin embargo, ¿cómo pueden los Registradores examinar la mención de los datos descriptivos? Para hacer posible este control, en primer lugar, el Registro debe contar con una base de datos de la información que ya está inscrita y unos sistemas de búsqueda que permitan al Registrador analizarla de un modo funcional y rápido. Para evitar que surjan dobles inmatriculaciones, los Registradores deben tener a su disposición las oportunas herramientas

---

configuración de la finca siga siendo la misma». Además, nada garantiza al Registrador que sobre la finca que ha inmatriculado se vayan a inscribir derechos reales algún día y se restringe el principio de rogación sobre el que se fundamenta la labor del Registrador.

(14) Por influencia de los sistemas germánicos se importa el concepto de inmatriculación para designar el acto en virtud del cual se abre un folio registral a una finca. HERRERO OVIEDO (*La inmatriculación por título público*, Dykinson, Madrid, 2006, págs. 44-48) ha estudiado el origen etimológico de «inmatriculación» y ha concluido que es una importación germánica (*immatrikelieren* = matricular) que tiene su precedente en el sustantivo latino *matricula* con un préstamo léxico que justifica el añadido del prefijo «in».



que les permitan tener conocimiento de los derechos registrados y les auxilien en las tareas de calificación de nuevos documentos.

En segundo lugar, para el control eficaz de las descripciones es necesario también contar con una fuente de información ajena a los datos registrales. En un sistema como el español en el que la inmatriculación de las fincas se realiza sólo a instancia de parte, contar únicamente con medios registrales para controlar las realidades físicas resulta insuficiente, ya que hay propiedades al margen del Registro. Entiendo que, por este motivo, es necesario que el Registro de la Propiedad se apoye o cuente con un sistema de información gráfico que constituya un elemento fundamental para el análisis de las descripciones de las fincas que son objeto de inmatriculación.

Si se cumplen los requisitos anteriores, inscripción e inmatriculación serán dos términos conceptualmente distintos aunque, como operaciones registrales, se lleven a cabo de modo coincidente en el tiempo (15). La diferencia entre una y otra radica, en tal caso, en que la inscripción se refiere al dominio y a los demás derechos reales, mientras que la inmatriculación pretende lograr que el folio real refleje la concreta realidad física que soporta el dominio. Es decir, a diferencia de la inscripción, la inmatriculación pretende expresar la finca y no el derecho de propiedad que recae sobre ella. En definitiva, mientras que la inscripción se refiere al *contenido*, la inmatriculación hace referencia al *continente*.

Sin embargo, la cuestión relativa a si nuestro sistema tabular es propio de un Registro de fincas o de uno de títulos es un asunto más complejo que requiere un estudio dinámico a lo largo del tiempo.

## 2. DELIMITACIÓN DE CONCEPTOS

¿Qué hay que entender por Registro de títulos y, por oposición, por Registro de fincas? Vamos a ver que estos conceptos no son extraños en la doctrina, aunque, eso sí, se han empleado con significados distintos a los que aquí se utilizarán. La razón de esta disparidad de significados radica en que *Registro de títulos* y *Registro de fincas* no se han estudiado como conceptos contrapuestos entre sí más que por ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ (16).

En una primera aproximación, el «Registro de fincas» se puede vincular con las técnicas de organización tabular como contrapunto de los denomi-

(15) ARNÁIZ EGUREN («El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *RCDI*, 1998, pág. 380) sostiene que la inmatriculación es «una operación previa o, todo lo más, simultánea a la inscripción de un derecho determinado», pero en todo caso es una operación conceptualmente distinta de la inscripción.

(16) Cfr. ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, *Derecho Inmobiliario Registral*, págs. 11-21, y de modo puntual a lo largo de toda la obra.

nados «Registros de personas». En este sentido, la adopción por parte del legislador del sistema de folio real para ordenar y clasificar la información registral por *fincas*, lleva a algunos a entender que el sistema tabular se convierte, por esta razón, directamente en un Registro de fincas (17). No les falta razón a quienes afirman esto, ya que este modo de organizar la información hace que a cada finca se le adjudique un folio registral específico con un número único e invariable para toda su historia. Sin embargo, el contenido que tiene este concepto como opuesto al Registro de títulos es mucho más rico, por lo que entiendo que es insuficiente asociar el significado del Registro de fincas exclusivamente con lo dispuesto en el artículo 243 LH.

A la hora de analizar los distintos sistemas tabulares, la doctrina no ha empleado el concepto *Registro de títulos* unívocamente. La confusión a la hora de determinar el significado y alcance del Registro de títulos reside en los distintos campos en los que se emplea el mismo significante. Básicamente, la noción Registro de títulos aparece cuando se tratan los mecanismos de protección de la información inscrita o la función de la inscripción en la adquisición de la propiedad y sus relaciones con la tradición.

ARRUÑADA asocia el Registro de títulos con los efectos derivados de la inscripción. De esta forma, distingue un sistema registral basado en el principio de inoponibilidad de los documentos previos no inscritos —Registro de documentos— de otro basado en la fe pública registral —Registro de derechos o de títulos— que no sólo presume la integridad del Registro sino también la exactitud de los asientos. La diferencia principal entre un sistema y otro radica en la purga de las posibles inexactitudes que afectan al derecho del *tradens*. Mientras que en los Registros de derechos o títulos el propio sistema registral defiende al que inscribe frente a la inexactitud, anulación o resolución del derecho, los Registros de documentos derivan hacia un sistema de protección previo a través de los Notarios (Francia) o Compañías aseguradoras (Estados Unidos) (18).

Por su parte, DE LA PUENTE ALFARO al estudiar la eficacia de los Registros estadounidenses, atribuye al Registro de títulos una eficacia menor que ARRUÑADA. Las consecuencias jurídicas de estos sistemas se agotan «en la mera oponibilidad de lo inscrito frente a lo no inscrito o a lo inscrito con posterioridad. Dicho Registro es un mero archivo de información cuyo contenido no se depura, por lo que todo contrato relativo a inmuebles que reúna los requi-

---

(17) Cfr. DÍEZ-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, Civitas, Madrid, 1995, pág. 321, y ALCÁZAR MOLINA, «Catastro, Notaría y Registro: tres instituciones que se complementan y necesitan», en *Revista de Urbanismo y Medio Ambiente*, 2001, pág. 438.

(18) Cfr. ARRUÑADA, *La contratación sobre derechos de propiedad: una aproximación económica*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2004, págs. 91-115, especialmente págs. 94 y 104, nota b. El autor prefiere la denominación Registro de derechos a la de títulos por la anfibología derivada del uso del término «título».

sitos formales se introduce en el sistema con independencia de si existen otros anteriores contradictorios» (19).

A diferencia de los anteriores, GORDILLO CAÑAS se refiere al Registro de títulos para explicar el auténtico contenido de los Libros tabulares: titularidades y derechos reales y no únicamente actos y contratos. A pesar de que materialmente lleguen títulos públicos, «nuestro Registro, a través de la documentación pública del acto o contrato constitutivo o transmisivo, recibe derechos reales ya constituidos» (20). En un sentido parecido ya se habían pronunciado SANZ FERNÁNDEZ, NÚÑEZ LAGOS y LACRUZ BERDEJO y con posterioridad CABANILLAS SÁNCHEZ (21).

Sin embargo, en este trabajo emplearé los términos Registro de títulos y Registro de fincas con un significado distinto. En concreto, aludiré a los primeros como aquellos en los que el objeto del Registro de la Propiedad son los títulos que constatan la existencia de derechos reales inmobiliarios y no las fincas en sí mismas consideradas. En estos sistemas, la relevancia y los efectos jurídicos que se dan a la finca registral son prácticamente nulos, ya que la descripción de la finca es únicamente un trámite necesario pero accesorio que consiste en la descripción *del derecho real*.

En el polo opuesto, los Registros de fincas son aquellos en los que la finca registral goza de autonomía y, como tal, accede a los Libros tabulares. Estos sistemas registrales se deben caracterizar por reunir tres notas de finitorias:

- i) La existencia de un procedimiento de intabulación de la finca (inmatriculación) que suponga una operación de despacho específica regida por unos requisitos distintos de los de la intabulación del derecho (inscripción), aunque ambas operaciones se lleven a cabo al mismo tiempo.
- ii) Las fincas que accedan al Registro deben hacerlo como una realidad superficial definida por el dominio, de una forma objetiva e inde-

---

(19) DE LA PUENTE ALFARO, «La eficacia de los derechos reales, con especial atención al de hipoteca, en los Estados Unidos de América. Un caso concreto: el condado de Dane, Wisconsin», en *RCDI*, 2002, pág. 2221.

(20) GORDILLO CAÑAS, «La inscripción en el Registro de la Propiedad (su contenido causal, su carácter voluntario y su función publicadora de la situación jurídico-real o generadora de su apariencia jurídica)», en *ADC*, 2001, pág. 163.

(21) Cfr. SANZ FERNÁNDEZ, *Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria*, Reus, Madrid, 1944, págs. 49-50; NÚÑEZ LAGOS, «El Registro de la Propiedad español», en *RCDI*, 1949, pág. 151; LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, III-bis, Dykinson, Madrid, 2003, pág. 73, y CABANILLAS SÁNCHEZ, «El objeto de la publicidad registral», en *Libro-Homenaje a Manuel Amorós Guardiola*, II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2006, págs. 2120 y 2126-2127. Una acertada y sintética exposición de esta discusión aparece en DIEZ GARCÍA, *Comentario al artículo 605 del Código Civil*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO (coord.), *Comentarios al Código Civil*, 2.<sup>a</sup> ed., Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, 2006, pág. 773.

pendiente, sometida a las tareas de calificación y no como una simple exigencia derivada del principio de especialidad.

- iii) Las fincas ya inmatriculadas deben ser empleadas por los Registradores para la calificación en los posteriores procesos de inmatriculación, de modo que se eviten problemas de superposición de fincas registrales.

El sistema Torrens o el Registro alemán y suizo son auténticos Registros de fincas. En el *Torrens title*, la incorporación de un mapa geodésico elaborado por el Registrador (en colaboración con un topógrafo) da certeza de la existencia de la finca, así como de su ubicación, superficie, linderos y otras características. Asimismo, el Registrador acredita el derecho del que inmatricula y lo hace inatacable porque lo hace derivar de un título emitido por el Estado que convierte al documento en un certificado de propiedad que supone una prueba preconstituida del dominio (22). En Alemania y Suiza, la inmatriculación se realiza antes de la inscripción de la propiedad con plenas garantías catastrales que evitan, con carácter general, que las fincas registrales accedan incorrectamente identificadas a los libros (23).

Para ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, el sistema registral español parte de un sistema de títulos porque en 1861 no contábamos con un auténtico control de los datos que sirven para la descripción de las fincas y porque no teníamos un catastro completo y fiable que pudiera ser empleado como base objetiva de la inscripción (24). Además, no se desarrolló un mecanismo eficiente para controlar la coherencia del título inscribible con la información registral y la inscripción en el Registro de la Propiedad carecía de efectos sanatorios *inter partes*. Todo ello demuestra que nuestro sistema tabular nació sobre la base de un Registro de títulos sin que tampoco hubiera un auténtico procedimiento de inmatriculación. Por ello, la inmatriculación no estaba sometida a unos requisitos propios, la finca no era independiente del dominio inscrito y su descripción no era objeto de un control especial por parte de los Registradores.

Sin embargo, el Registro de la Propiedad no se puede entender como una foto fija e inmutable a lo largo del tiempo. La necesaria tutela de la seguridad jurídica y el fomento del tráfico inmobiliario han hecho necesaria cierta transformación del sistema tabular. A mi juicio, una de las materias en las que el Registro ha evolucionado es, precisamente, la progresiva autonomía de la finca registral y de su inmatriculación respecto del derecho real y su inscrip-

---

(22) Cfr. MIRANDA, «El sistema Torrens y la transmisión y constitución de derechos reales inmobiliarios en Australia», en *RDN*, núm. 116, 1982, págs. 160-161.

(23) Cfr. PRO RUIZ, «Los orígenes del Catastro parcelario de España», en *El Catastro en España*, II, Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, Madrid, 1988, pág. 11.

(24) Cfr. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 37.

ción. Para relatar la evolución histórica del sistema registral español en esta materia me serviré de tres etapas o periodos fundamentales. El primero de ellos comienza, como no podría ser de otro modo, con la aprobación de la Ley Hipotecaria de 1861, que creó el moderno sistema registral, el cual se desarrolló sin modificaciones relevantes hasta 1944. La segunda etapa se inicia con la reforma hipotecaria de 1944 y la posterior aprobación del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria dos años después. El punto de inflexión fundamental que hace concluir la segunda etapa y supone la apertura de la tercera fase de la evolución del Registro de la Propiedad es la aprobación de la Ley 13/1996, que regula de manera efectiva la anhelada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Inmobiliario.

### 3. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861 Y SUS PRIMERAS REFORMAS

El 8 de febrero de 1861 se aprobó la originaria Ley Hipotecaria. Esta norma creó una institución jurídica cuya función era la inscripción y anotación de los derechos reales inmobiliarios y cuyo objeto no eran las fincas sino los derechos de propiedad. Como he dejado apuntado más arriba, nuestro primer Registro de la Propiedad era un auténtico Registro de títulos organizado por fincas porque estaba destinado únicamente a la *visibilización de lo inmaterial*, esto es, a la creación de una apariencia protegible por medio de la oponibilidad de los derechos inscritos. Buena muestra de ello son los artículos 2 y 3 LH de 1861, que se refieren a la inscripción de los títulos y la ausencia de referencias a la inmatriculación de las fincas como continentes de los derechos.

Para el primer legislador hipotecario la finca registral estaba absolutamente sometida al derecho, por lo que carecía de autonomía, no accedía al Registro por medio de un procedimiento propio sino gracias a una excepción lógica al tracto sucesivo. La finca registral era, simplemente, el resultado del cumplimiento del requisito de la determinación del objeto (derecho real) que se registraba y no existían herramientas eficaces para que las fincas ya inmatriculadas contribuyeran a la calificación registral de los nuevos títulos aportados.

#### A) *Ausencia de un procedimiento de inmatriculación*

El legislador estaba tan centrado en los aspectos jurídicos del Registro que pasó de largo sobre la importancia que tiene para la seguridad jurídica la precisa determinación física del continente de los derechos (25). Aunque

---

(25) Cfr. HERRERO OVIEDO, *La inmatriculación por título público*, pág. 474.

el artículo 8 LH de 1861 aludía claramente a la finca como elemento físico de la inscripción, en esta primera etapa hipotecaria no existían medios adecuados para controlar la correspondencia entre la situación jurídica extratabular y las descripciones físicas de los derechos. La preterición por parte del legislador de los requisitos físicos de la inscripción llevó a un excesivo régimen de libertad en la descripción de los derechos que accedían al Registro. De esta manera, la finca registral ingresaba en el sistema hipotecario a través de los títulos de adquisición y con base en las manifestaciones de los propios interesados (26). El régimen de libre acceso de las fincas hizo que, en ocasiones, fuera difícil localizarla correctamente sobre el terreno, con lo que se corría el riesgo de incurrir en una discordancia entre el dominio y la finca registral e indudablemente favoreció la aparición de supuestos de doble inmatriculación.

La Ley Hipotecaria de 1861 dispuso que la inscripción de los derechos sobre las fincas que no contaban con antecedentes registrales —incluso en las antiguas Contadurías de Hipotecas, cuyos asientos se podían trasladar al Registro de la Propiedad— se podía lograr a través de dos vías distintas: la titulación pública y, subsidiariamente, la constatación del derecho con base en la posesión pacífica en concepto de dueño.

Durante esta primera etapa registral, los artículos 20.II en 1861, 20.I en 1869 y 20.III y IV LH de 1909 regulaban el cauce básico para la inmatriculación, si bien con una terminología propia de un Registro de títulos, ya que estos preceptos se referían a inscripción de los derechos y no de las fincas. Otro tanto ocurría con el artículo 397 LH de 1861, que permitía la inscripción de los derechos de dominio a través de un expediente subsidiario y posesorio tramitado ante Jueces (27).

Desde un punto de vista técnico, los medios de registración de las fincas que se recogían en las Leyes Hipotecarias de 1861 y 1909 no se pueden denominar procedimientos de inmatriculación, ya que carecían de las suficientes garantías y de un auténtico control de la realidad material de la finca. Es necesario llegar a esta conclusión no sólo porque la intabulación de las fincas aparecía asociada a la primera inscripción del dominio sino porque sus requisitos no se diferenciaban sustancialmente de los que se exigían para la práctica de una inscripción cualquiera sobre una finca ya intabulada. Con carácter general, la inscripción de los derechos sobre fincas todavía no intabuladas se llevaba a cabo a través del cauce del artículo 20 LH. Esta inscripción no se diferenciaba de cualquier otra posterior más que en la exigencia de cierta antigüedad del título, según los casos, del adquirente o del transmi-

---

(26) Cfr. ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, I, Bosch, Barcelona, 1942, pág. 123.

(27) Fue habitual que este expediente se empleara para inscribir titularidades no jurídicas sino de hecho, lo que llevó al legislador a idear el expediente de dominio en la reforma de 1869.

tente del que solicitaba la inscripción y, en ocasiones, el requisito de la doble titulación (28).

Por ello, compartimos la opinión de ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, que afirma que en nuestro sistema registral originario la primera inscripción que se practicaba en los folios «no es propiamente un procedimiento inmatriculatorio de la finca, pues la primera inscripción no está sometida a formalidades o a un control especial» (29). La supuesta autonomía de la finca registral y su fingida inmatriculación, en la primera etapa hipotecaria, eran únicamente consecuencias del acceso de la propiedad al Registro. El desarrollo del sistema del folio real partió de la especialidad registral porque a cada finca se le reservaba un folio específico en el que se inscribían los distintos derechos que sobre ella se constituían y transmitían. Por razones de seguridad jurídica era imprescindible que en el primer asiento de cada folio registral (inscripción extensa) se llevara a cabo la individualización el objeto de la propiedad. Sin embargo, este requisito tenía únicamente un contenido accesorio o formal.

#### B) Descripción de la finca por exigencia del principio de especialidad

El artículo 9 LH era y sigue siendo el máximo exponente del principio de especialidad registral porque recoge la necesaria especificación de toda la relación jurídico-real al imponer la «exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales» (30). Aunque la especialidad se concibió como una característica peculiar del nuevo sistema frente a las hipotecas generales

---

(28) La interpretación que la Real Orden de 20-2-1863 dio al artículo 20.II LH de 1861 permitió la inscripción directa de los títulos anteriores a 1863 sin otros requisitos supletorios. Sin embargo, desde muy pronto el legislador desechó la legitimación absoluta y prefirió contar con el apoyo de los títulos de los transmitentes. La legitimación indirecta del título ha dado lugar al requisito de la doble titulación que exige al inmatriculante que aporte junto a su título público de adquisición el que justifique la adquisición del derecho del que le transmite. Así, el requisito de la doble titulación se recogió, por primera vez, en el artículo 20.I LH de 1869. No obstante, creo que la necesidad de aportar dos escrituras públicas no supone un requisito suficiente para dotar de autonomía de la inmatriculación. Desde 1934 se prevé también la necesaria publicación de edictos en los Ayuntamientos.

En cambio, si la primera inscripción se realizaba por medio del sistema de titulación subsidiaria, aquélla se diferenciaba de una segunda inscripción por estar sometida a un procedimiento especial de jurisdicción voluntaria cuyo cometido principal era garantizar la existencia del derecho, no sus características físicas.

(29) ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 27.

(30) GONZÁLEZ MARTÍNEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1948, pág. 428. Este autor expone que la doctrina alemana (REGELSBERGER) substituyó el término especialidad por el de determinación para que en él tuvieran cabida todos los aspectos de la relación registral-inmobiliaria.



y ocultas, su aplicación englobó, desde 1861, tres aspectos distintos: el titular, la finca y el derecho.

Por exigencia del principio de especialidad, a los que pretendían la inscripción se les requería la determinación del objeto de dominio, esto es, la descripción de la finca registral (31). En este sentido, por exigencia de artículo 9.1.<sup>a</sup> LH de 1861 «la naturaleza, situación, medida superficial, linderos, nombre y número, si constaren, de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse» eran circunstancias físicas que necesariamente debían aparecer recogidas en la inscripción. Sin embargo, estos datos no eran objeto de análisis y la confianza de un tercero en ellos no era digna de protección porque no podían ser corroborados por los Registradores.

El primer legislador hipotecario no estaba verdaderamente interesado en la perfecta identificación de las fincas o la veía como una quimera imposible, dada la tecnología de la época. Muestra de ello es la flexibilidad con la que exigía la indicación de datos esenciales para la descripción de la propiedad como los linderos o la superficie de la finca. Los primeros se describían en el folio registral *per relationem*, es decir, indicando el nombre de los presuntos titulares colindantes en el momento del otorgamiento del título. La cabida únicamente se recogía si constaba en el título inmatriculador (32). Por el contrario, para probar la veracidad de la adquisición del solicitante, el legislador se mostraba más cauteloso e instauró un sistema para la prueba de la titularidad que sólo permitía la inscripción de los títulos públicos que traían causa de otros que debían ser anteriores a una fecha preestablecida, con lo que excluía de la inscripción los documentos con un tracto transmisivo reciente (33).

---

(31) Cfr. GÓMEZ GÁLLIGO, «El principio de especialidad registral», en *RCDI*, 1994, págs. 2396-2400.

(32) Si el legislador hubiera querido construir un Registro de fincas, hubiera exigido una descripción objetiva y estable de las fincas a través de la fijación de los linderos y de la inclusión, en todo caso, de la cabida en el folio registral. La descripción *per relationem* fue admitida sin problemas, a pesar de la ambigüedad que producía. En cambio, la voluntaria inclusión de la cabida de las fincas, perfectamente legítima en un Registro de títulos y compatible con el principio de especialidad, no fue correctamente asimilada por la doctrina que entendía que el Registro de 1861 debía actuar como un Registro de Propiedades. Cfr. BERAUD/LEZÓN FERNÁNDEZ, *Tratado de Derecho Inmobiliario*, I, Reus, Madrid, 1927, págs. 270-272, y URIARTE BERAATEGUI, «Catastro y Registro de la Propiedad», en *RCDI*, 1957, pág. 20.

(33) Para asegurar la correspondencia del asiento registral con la realidad jurídica, el legislador ideó un sistema que pretendía primar la antigüedad de los títulos de adquisición porque ésta atribuye una especie de *fumus boni iuris* al título otorgado por quien justifica fehacientemente que su adquisición fue anterior a una fecha. De esta forma, en un primer momento, sólo se podían emplear, para la inscripción o inmatriculación, los títulos públicos otorgados por personas que lograban probar fehacientemente su adquisición anterior a 1863. El sistema de fechas tope sufrió diversas modificaciones hasta su desaparición en 1934. Aunque el Reglamento Hipotecario de 1947 resucitó este sistema, desapareció definitivamente en 1959. No obstante, este sistema no evita que se puedan inscribir títulos falsos o erróneos.



Para que la publicidad registral, sea útil y eficaz, es necesario que los derechos reales aparezcan en el Registro con la mayor exactitud posible, de manera que conste determinada su extensión o alcance. En el periodo que va desde la primera Ley Hipotecaria hasta la reforma de 1944, la finca se describía tabularmente para cumplir con las exigencias del principio de especialidad sin pretender delimitar el dominio. A través del artículo 9 LH se imponía, a los que solicitaban la inscripción, la inclusión de una serie de datos fácticos relativos a las fincas que no servían para identificarlas en la realidad física sino para desarrollar sobre ellas el sistema de folio real.

Aun cuando estas descripciones no fueran objeto de protección e incluso pudieran ser confusas o inexactas, la omisión de referencias descriptivas determinaba la nulidad del asiento. Así lo entendía GÓMEZ DE LA SERNA, para quien los Registradores debían calificar, bajo su responsabilidad, los datos aportados y analizar «la falta de algunas de las circunstancias que con arreglo al artículo 9 de la Ley Hipotecaria deben contener las inscripciones bajo pena de nulidad» (34). Sin embargo, la coherencia de los datos aportados por el solicitante no era contrastada con la realidad jurídica extrarregistral porque el Registrador no tenía ningún medio para hacerlo y, por lo general, tampoco con los datos que obraban en el Registro porque no había un modo rápido y funcional para evitar contradicciones.

La falta de control de las cualidades físicas de las fincas que se intabulaban confirma que nuestro primer Registro de la Propiedad fue un Registro de títulos.

### C) Primera inscripción como excepción al tracto sucesivo

En opinión de ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, el sistema de folio real es un mecanismo para facilitar la principal exigencia de todo Registro de títulos: el tracto sucesivo (35). El principio del tracto sucesivo —recogido también en el artículo 20 LH de 1861— resume la función de un Registro llevado por fincas porque exige para la inscripción de cualquier derecho que su adquirente traiga causa del anterior titular registral, con lo que se evitan abusos, expoliaciones y estafas a los titulares registrales. La manera más sencilla de hacer efectivo el principio de tracto sucesivo es a través de un sistema de folio real en el que el Registrador pueda examinar si el *tradens* es el titular registral del derecho que se traspasa.

Nuestra primera Ley Hipotecaria reguló con rigidez el principio del tracto sucesivo porque exigía la previa inscripción del *tradens* para que el *accipiens*

---

(34) GÓMEZ DE LA SERNA, «La Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera», I, *Revista Legislación*, Madrid, 1862, pág. 536.

(35) Cfr. ÁLVAREZ CAPEROCHIPÍ, *Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 29.

podiera inscribir su título. No obstante, el artículo 20.II LH de 1861 recogía una excepción a dicho principio cuando aceptaba la inscripción de determinados títulos antiguos que no contaban con precedentes tabulares. ROCA SASTRE cuando analiza el texto legal de 1909 sostiene que la inscripción que se regula en los párrafos III y IV del artículo 20 LH no constituye una excepción al tracto sucesivo sino un verdadero procedimiento de inmatriculación (36). Sin embargo, no se puede compartir esta opinión, ya que ni en 1861 ni en 1909 hay un procedimiento inmatriculador porque, como hemos visto, las fincas accedían al Registro sin entidad propia plenamente sometidas a las descripciones de los derechos (37).

La regla general para la inscripción de títulos era que si el *tradens* no tenía la condición de titular registral, el *accipiens* no podía inscribir, por lo que su solicitud se suspendería. Para subsanar esta falta y proceder a la práctica del primer asiento registral, el artículo 20.II LH de 1861 establecía que «deberá hacerse previamente y en cualquier tiempo la inscripción omitida mediante la presentación del título correspondiente, y en su defecto, conforme a lo previsto en los artículos 397 al 410 de esta Ley». Allí se regulaba la tramitación del expediente supletorio de información posesoria para los casos en los que no se tuviera un título escrito suficiente para la primera inscripción del dominio.

En el momento de entrada en vigor de la Ley Hipotecaria, el legislador intuía que todo propietario tendría un título de propiedad escrito y —si no constaba en la Contaduría de Hipotecas— correría a inscribirlo en el nuevo Registro de la Propiedad. De esta manera, la primera inscripción de las fincas se produciría a través del traslado de la información de la Contaduría o por medio de la inscripción en el Registro del título que podría haberse inscrito en aquella. Con esta concepción, el legislador pensó que todo adquirente posterior a la entrada en vigor de la Ley lo sería de un *tradens* titular registral y por ello estableció con rigidez el sistema de tracto sucesivo. Sin embargo, no se cumplió este pronóstico y gran parte de la propiedad inmobiliaria permaneció al margen de la publicidad registral (38).

---

(36) Cfr. ROCA SASTRE, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, I, 1942, pág. 174.

(37) Sobre la inmatriculación como excepción lógica al tracto sucesivo se ha pronunciado LACRUZ BERDEJO (*Elementos de Derecho Civil*, III-bis, pág. 308), para quien la inmatriculación es la única excepción, aparte de la legislación especial del tracto sucesivo.

(38) En la mente del legislador, los procedimientos recogidos en el artículo 20 LH de 1861-1869, para hacer la primera inscripción del dominio, no pasaban de ser una norma de Derecho Transitorio. ROCA SASTRE (*Derecho hipotecario*, I, 1942, pág. 170) estima que el legislador pensaba que con el nuevo sistema tabular la totalidad de las fincas accederían rápidamente al Registro, por lo que la inmatriculación dejaría de tener sentido. Una vez que toda la propiedad inmobiliaria estuviera registrada imperaría el principio de tracto sucesivo para las transmisiones de los inmuebles y para su agrupación, agregación, segregación o división que producirían la apertura de nuevos folios registrales derivados de una matriz.

Si el derecho del *tradens* no constaba en la Contaduría ni el Registro, para que el *accipiens* que no tuviera un título antiguo pudiera inscribir su derecho debía acudir al expediente posesorio de la finca, sustituido en 1869 por el expediente de dominio. El auto estimatorio que ponía fin a estos expedientes era directamente inscribible con lo que se suplía la falta de un precedente registral y la carencia de un título apto para la inscripción.

Por tanto, para el primer legislador hipotecario, el principio de especialidad y el folio real sólo cumplían una función procedimental u organizativa que simplificaba la publicidad efectiva de los derechos sobre una finca y hacía posible el principio de tracto sucesivo. Entonces, como no podría ser de otro modo, en 1861 nuestro Registro estaba constituido como un mero Registro de títulos organizado por fincas. Esta manera de entender la publicidad inmobiliaria determinó que nuestro Registro fuera básicamente una colección de derechos reales que accedían a los libros tabulares por medio de títulos en los que los propietarios describían, por sí mismos, sus fincas.

En definitiva, en la primera etapa registral, la finca registral era una realidad etérea, sin relevancia práctica, plenamente sometida al derecho real que estaba muy lejos de ser un presupuesto esencial del sistema.

#### 4. LA REFORMA DE 1944 Y LA LEY HIPOTECARIA DE 1946

##### A) *Nueva concepción de la finca registral*

El Registro de la Propiedad ideado por el legislador de 1861 era un depósito de títulos reales ordenado por fincas. Lo que accedía al Registro no era la finca como espacio físico, objeto de derechos reales, sino únicamente éstos últimos. La llevanza de los libros según el folio real no implicaba que nos encontráramos ante un Registro de fincas porque para ello era necesario un verdadero proceso de inmatriculación que sometiera las realidades físicas que se intabulaban a un control eficaz. No obstante, por exigencia del principio de especialidad y para facilitar la aplicación del tracto sucesivo, los datos jurídicos —derechos reales— relativos a un terreno se agrupaban en torno al objeto —la finca— que los satisfacía o acogía.

En 1861, el objeto del Registro no era la finca y su fundamento no era la protección del adquirente de las fincas descritas tabularmente sino únicamente la protección de los terceros adquirentes de derechos a través de la inoponibilidad de los títulos no inscritos y la purificación de los defectos de los inscritos.

Sin embargo, con ocasión de la reforma de 1944-1946, a impulso de la doctrina, la finca registral y su inmatriculación adquirieron una importancia de la que carecían en 1861. A partir de la reforma de 1944, el desarrollo

metodológico de la publicidad registral dejó de hacerse sobre el título constitutivo del derecho real inscrito y pasó a hacerse sobre la finca por ser «la realidad primaria en un sistema registral» (39); la unidad fundamental permanente y estable (40), y la base física de los efectos sustantivos de los derechos inscritos (41).

Este giro supuso un cambio en el modo de entender el Registro: la finca tabular —sustancia física del Registro— no se reducía ya a la simple descripción del derecho de propiedad —sustancia jurídica del Registro— realizada por exigencia del principio de especialidad. En la exposición sistemática del Registro los términos se invirtieron: se pasó de estudiar la finca a partir del derecho a estudiar la inscripción de los títulos que crean o transmiten derechos reales sobre fincas que previamente han accedido al Registro. La inmatriculación se configuró como un requisito autónomo de la inscripción del derecho que se registraba, puesto que la finca «constituye la entidad básica del sistema inmobiliario, puesto que sobre ella han de recaer los derechos reales inscribibles» (STS 6-2-1998 [RAJ 408]).

El desarrollo doctrinal del Derecho Inmobiliario Registral, influido por el Derecho alemán —en donde la inmatriculación es un procedimiento independiente y anterior a la inscripción del derecho— y la llevanza del Registro conforme al folio real hicieron que la finca registral y su inmatriculación cobraran una importancia cada vez mayor. En nuestro sistema de folio real, los principios básicos, materiales y formales que regulan y dan forma a la publicidad tabular acabaron por conducir al sistema en su conjunto hacia un Registro de fincas. Sin embargo, esta transición no resultó efectiva desde un primer momento, ya que durante décadas el cambio fue, a todas luces, incompleto. Así, con ocasión de la reforma de 1944-1946, nuestro Registro —sólo desde un punto de vista teórico— dejó de ser un Registro de títulos para convertirse en un Registro de fincas. El elemento fundamental que ha forjado esta transformación fue la importación, formulación y desarrollo del *principio de legitimación registral*.

## B) *Elementos que favorecen la transición al Registro de fincas*

Como decimos, el punto de inflexión para la conversión de nuestro sistema registral en un Registro de fincas ha sido el principio de legitimación.

---

(39) Díez-PICAZO/GULLÓN BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, III, 6.ª ed., Tecnos, Madrid, 1998, pág. 272.

(40) Cfr. RDGRN 26-12-1934 recopilada en ROCA SASTRE/MOLINA JUYOL, *Jurisprudencia Registral*, Bosch, Barcelona, 1953, VII, pág. 591.

(41) Cfr. ROCA SASTRE/ROCA-SASTRE MUNCUNILL/BERNÀ I XIRGO, *Derecho Hipotecario*, III, 9.ª ed., Bosch, Barcelona, 2008, pág. 160.

Aunque este principio tabular no fue expresamente recogido en la Ley de 1861, fue incoado en 1909 y plenamente configurado en 1944 por influencia de otros Ordenamientos y del proceso de calificación registral, germen —junto con la titulación pública— de las presunciones de pertenencia y titularidad que hoy se derivan del artículo 38 LH (42).

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI sostiene que la legitimación registral no puede alcanzar la presunción del dominio porque el Registro nació como un Registro de deudores que inscribían sus propiedades para darlas en garantía al acreedor cuando necesitaban pedir prestado dinero y no como un Registro de propietarios. Esta es la razón por la que, según el referido autor, la inscripción de la propiedad es declarativa y la de la hipoteca constitutiva (43). El apoyo del Registro en las Contadurías y el objetivo de desarrollar el crédito territorial que la primera Ley Hipotecaria expresa en su EdM, avalan la opinión de este autor, por la que la legitimación no tendría cabida en el Registro moderno porque éste «no nació para garantizar la propiedad».

Sin embargo, la propia EdM de la Ley de 1861 sostiene que se impulsó la redacción de la Ley Hipotecaria para «dar certidumbre al dominio y a los demás derechos *en la cosa*». Además, el artículo 41 LH de 1909 reguló un procedimiento sumario característico de un Registro de Propietarios para hacer efectivo el derecho publicado sobre la base de la descripción de la finca en la inscripción. El mayor defecto de este precepto fue que se extralimitó en sus consecuencias que contravenían la seguridad jurídica al ofrecer una protección absoluta a quien fuera titular registral, posición que no justifica la veracidad del derecho porque la inscripción tabular no equivale a una sentencia declarativa del dominio con efectos *erga omnes*. El procedimiento del antiguo artículo 41 LH confundía la legitimación registral con la posesión al entender que la inscripción sustituía y era en todo caso preferente a la posesión material del inmueble con lo que se llegaba a proteger intereses fraudulentos (44).

---

(42) En opinión de FERNÁNDEZ GREGORACI (*Legitimación posesoria y legitimación registral*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2002, págs. 53-62), la Ley de 1909 no formuló estrictamente este principio registral. Por esto, la EdM de la Ley de 1944 afirma lo siguiente: «el principio de legitimación, de tanta trascendencia en el régimen hipotecario, no fue proclamado por nuestros antiguos legisladores. (...) Columbraron la necesidad del principio, pero no acertaron a desarrollarlo con rigor científico. La subsanación de esta señalada deficiencia es uno de los primordiales objetivos de la presente reforma».

(43) Cfr. ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 146. De este mismo autor, cfr. *El Registro de la Propiedad y el sistema de preferencias crediticias*, Comares, Granada, 1995, pág. 60, donde afirma que «la funcionalidad del Registro no es ofrecer la prueba o la preferencia en la adquisición de la propiedad (tercero hipotecario, inoponibilidad de títulos o legitimación registral) sino la ordenación del crédito».

(44) Por la facilidad con la que accedían al Registro los derechos —incluso ficticios e inexistentes— y la poderosa eficacia de la inscripción se cometieron abusos y expoliaciones de propietarios no inscritos por titulares registrales que fraudulentamente habían accedido al Registro. Cfr. BERAUD/LEZÓN FERNÁNDEZ, *Tratado de Derecho Inmobiliario*, II, Reus, Madrid, 1927, pág. 497, nota 1.

El propio ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, máximo defensor del Registro español como un Registro de títulos, al analizar el contenido del artículo 38 LH, sostiene que «la legitimación registral es extraña en un Registro de títulos y es propia de un Registro de fincas» (45).

Nuestros Tribunales, a la hora de interpretar y aplicar las presunciones de integridad y exactitud proclamadas por el artículo 38 LH, no han mantenido un criterio uniforme. Mientras que un buen número de sentencias entienden que la inscripción no ampara los datos descriptivos o circunstancias de hecho (SSTS de 13-11-1987 [RAJ 8398], 1-10-1991 [RAJ 6884], 26-11-1992 [RAJ 9590], 3-2-1993 [RAJ 822] y 1-7-1995 [RAJ 5421]), otras Resoluciones admiten una protección registral *iuris tantum* sobre estos datos. A esta línea jurisprudencial corresponden, entre otras, las SSTS de 21-3-1953 [RAJ 912], 25-1-1958 [RAJ 550], 28-6-1975 [RAJ 2615], 7-4-1981 [RAJ 1524], 6-2-1987 [RAJ 688], 23-10-1987 [RAJ 7469]), 31-12-1999 [RAJ 9756] y 25-5-2000 [RAJ 3495], que declaran que la presunción de legitimación registral cubre no sólo la titularidad propiamente dicha, sino también la extensión del derecho real inscrito que comprende el espacio delimitado por los linderos registrales.

Dentro de la doctrina, la extensión del principio de legitimación a los datos que sirven para la descripción de la finca registral es aceptada de modo general (46).

Junto con el principio de legitimación, la trascendencia de la finca registral se pone de manifiesto en otros seis aspectos distintos de la praxis hipotecaria que se han ido desarrollando con ocasión de la reforma de 1944-1946:

i) En primer lugar, la nueva concepción legal de finca se observa cuando la inmatriculación cobra autonomía conceptual en el sistema registral. A partir de la reforma hipotecaria de 1944, las fincas acceden al Registro a través de un procedimiento específico, como un requisito autónomo o un fundamento lógico de la inscripción de los derechos.

En la medida en que nuestras Leyes Hipotecarias se han apoyado en el sistema de folio real para la organización del Registro, de un modo u otro —por analogía y con los matices que hemos visto— todas las Leyes han establecido una serie de procedimientos para el ingreso de las fincas. Sin embargo, la

---

(45) ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, *Derecho Inmobiliario Registral*, pág. 204.

(46) Cfr. ASPIAZU RUIZ, «Legitimación registral en la jurisprudencia del Tribunal Supremo», en *RCDI*, 1953, pág. 407; CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, «El principio registral de legitimación», en *RCDI*, 1994, pág. 2340; Díez-PICAZO, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, III, pág. 434; MONSERRAT VALERO, *Derecho Inmobiliario Registral*, Civitas, Madrid, 2000, pág. 195; MORALES MORENO, *Publicidad registral y datos de hecho*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2000, págs. 126-129; BERNALDO PEÑA DE QUIRÓS, *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, II, 4.ª ed., Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, pág. 591; GÓMEZ PERALS, *Los datos de hecho y el Registro de la Propiedad*, Centro de Registrales, Madrid, 2004, págs. 47-51 y 284, y HERRERO OVIEDO, *La inmatriculación por título público*, págs. 516-521.

reforma hipotecaria de 1944-1946 fue la primera que reguló formalmente los procedimientos que pretenden la intabulación, no de un derecho de propiedad, sino de la finca como superficie de terreno objeto de derechos.

ii) Unido a lo anterior, el afán de coordinar las instituciones del Registro de la Propiedad y del Catastro es también una manifestación del cambio de paradigma registral. El Catastro, sucintamente, se puede definir como aquel registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se incluye «una estadística o inventario de toda la riqueza inmueble (tierras, edificios, etc.) de un territorio previamente determinado» (47). El Catastro, por tanto, es una institución que tiene la función de realizar una recopilación completa de todas las realidades físicas inmobiliarias y las traslada a planos y cartografía para el cumplimiento de unos fines públicos.

A fin de proceder a un equitativo reparto de las cargas tributarias, la Ley del Catastro Topográfico Parcelario de 1906 se propuso determinar exactamente cada parcela (48). Con esta finalidad, la Ley estableció un sistema de individualización parcelaria (literaria y gráfica) que pretendió convertirse en un instrumento de publicidad con plenitud de efectos civiles en materia de titularidad dominical (49).

Además, el artículo 38 LCP trató de vincular de una forma desorbitada la información registral a la catastral. En este precepto se establecía que quienes solicitaban la práctica de un asiento en los libros registrales debían acompañar al título de propiedad una declaración gráfica de estado catastral de la finca.

Aunque el intento de juridificar el Catastro a través de los títulos catastrales de propiedad resultó desmesurado y la Ley en su conjunto fracasó (50), la coordinación entre el Registro y el Catastro ha sido una falta de nuestro sistema subrayada por la jurisprudencia, reiteradamente anhelada por la doctrina que ha suspirado por ella durante el siglo XX y a la que el legislador ha aludido en las Leyes Hipotecarias de 1909 y 1946 (51). Sin embargo, el

(47) SEGURA I MAS, «Introducción general», en *El Catastro en España*, I, pág. 18.

(48) Cfr. CHINCHILLA RUEDA, «El Catastro y el Registro», en *RCDI*, 1961, pág. 252.

(49) En concreto, el artículo 37.II LCP establecía que la cédula de inscripción en el Catastro tuviera el valor de un título real —relativamente análogo al duplicado del título propio del sistema Torrens— si transcurría un plazo de diez años sin ninguna reclamación relativa al estado físico o jurídico de una finca dada de alta en el Catastro.

(50) Cfr. GÓMEZ PERALS, «Relaciones entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: ¿Coordinación?», en *RCDI*, 2006, pág. 96.

(51) Por encargo de los correspondientes Gobiernos, diversas Comisiones han estudiado las posibilidades y los cauces para lograr la ansiada coordinación institucional entre el Catastro y el Registro. En 1924, 1928, 1956 y 1971 se nombraron Comisiones mixtas para que estudiaran los mecanismos a través de los cuales articular la coordinación. Sobre el contenido y resultados de dichas Comisiones de estudio, cfr. GARCÍA GARCÍA, «La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980», en *Ponencias y Comunicaciones presentadas al IV Congreso Internacional de Derecho Registral*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1981, págs. 414-427. Sobre el anhelo de la doctrina, cfr., entre



primer intento relativamente exitoso de coordinación fue el desarrollado por el Real Decreto de 3 de mayo de 1980.

La regulación autónoma e independiente del proceso de inmatriculación y el creciente interés por parte del legislador por lograr la plena identificación de las fincas por medio de la colaboración del Catastro Inmobiliario indica que la finca pretende ser una realidad registral más, independiente del derecho real publicado.

iii) En tercer lugar, tácitamente se deduce que la finca registral tiene autonomía cuando se establece que un error en la descripción de la finca en el Registro no carece de relevancia jurídica. Así, parte de nuestra mejor doctrina ha establecido que, en ocasiones, un error en los denominados *datos de hecho* puede tener tal trascendencia que no sea un simple error susceptible de rectificación con fundamento extrarregistral sino que puede tener consecuencias en el ámbito jurídico. Basten para justificarlo las citas de GONZÁLEZ MARTÍNEZ y LACRUZ BERDEJO:

«Resultará difícil decidir si para una litis determinada los datos son jurídicos o de mero hecho. La agregación de varios metros de una parcela, los límites de dos fincas, el ancho de una servidumbre, etc., quedarán al amparo del principio de publicidad en muchos casos» (GONZÁLEZ MARTÍNEZ) (52).

«Los límites de una finca, aun cuando son, en sí, un dato de hecho (es decir, el trazado del polígono en que la finca consiste, esté o no materializado en muros, setos, etc.), entrañan también una cualificación jurídica, al señalar la extensión del derecho de propiedad» (LACRUZ BERDEJO) (53).

iv) El cuarto motivo es la exigencia normativa recogida en el artículo 392 RH, que establece que los Registradores llevarán dos clases de índices: uno de personas y otro de fincas. El índice de fincas aparece regulado en los artículos 392-398 RH. Los artículos 395 para fincas rústicas y 396 RH para urbanas establecen que en los folios o fichas relativos a cada finca aparecerán

---

otros, GÓMEZ DE LA SERNA, «Prólogo», en *Anuario de la Dirección General de los Registros Civil y de la Propiedad y del Notariado de 1906*, Imprenta Estanislao Maestre, Madrid, 1907, pág. XXIII; GONZÁLEZ MARTÍNEZ, «Observaciones al artículo de Castañeda y Agúndez titulado “El Registro Inmobiliario en Suiza”», en *RCDI*, 1929, pág. 768; SANZ FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, II, Reus, Madrid, 1953, pág. 213; CHICO Y ORTIZ, «Base física de la finca y mecanización registral», en *Revista de Urbanismo y Medio Ambiente*, núm. 40, 1974, pág. 61, y ARNÁIZ EGUREN, *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Marcial Pons, Madrid, 1995, pág. 38.

(52) GONZÁLEZ MARTÍNEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil*, I, págs. 387-388.

(53) LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, III-bis, pág. 196. En sentido parecido, SANZ FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, I, Reus, Madrid, 1947, pág. 385; GARCÍA ARANGO, «Elementos de hecho», en *RCDI*, 1949, pág. 776; MUÑOZ CA-RIÑANOS/GARCÍA GARCÍA, «Identificación de fincas rústicas», en *RCDI*, 1974, pág. 1396; COSSÍO Y CORRAL, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, ed. revisada y puesta al día por COSSÍO Y MARTÍNEZ, Civitas, Madrid, 1986, págs. 221-222; GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, II, Civitas, Madrid, 1993, pág. 400.



los datos esenciales para su identificación: si es rústica, el nombre del inmueble, la clase de cultivo, la medida superficial, los linderos por los cuatro puntos cardinales y el número de folio en la que está inmatriculada la finca; y, si es urbana, el número, el destino, el número de plantas y nombre si lo tuviera, la medida superficial, los linderos y el número de folio registral (54).

Sin embargo, el índice de fincas y de personas que se ha venido empleando durante décadas —nació en 1870— no ha sido suficiente para entender que la finca sea una realidad autónoma una vez inmatriculada, ya que el Registrador no puede, de un modo sencillo, localizarla. MUÑOZ CARIÑANOS y GARCÍA GARCÍA manifestaron que intentar encontrar una finca en el índice era algo parecido a buscar «una aguja en un pajar», por lo que no eran infrecuentes los supuestos de doble inmatriculación (55).

El desarrollo de herramientas informáticas y, en concreto, de los modernos programas de gestión de la información registral permiten una búsqueda más efectiva de las fincas en el Registro, gracias a la cual se simplifica también la publicidad formal.

v) La finca registral goza de independencia por la existencia de procedimientos que buscan alterar las realidades físicas inscritas (inscripción de excesos de cabida y rectificación de la mención de ésta) para adecuarlas a la verdadera situación jurídica extrarregistral.

Para que los excesos de cabida superiores a una quinta parte de la superficie registrada tengan reflejo tabular y se rectifique la errónea mención de la extensión de un inmueble, el legislador ha arbitrado una serie de mecanismos análogos a los de inmatriculación (56).

Entiendo que si nuestro Registro de la Propiedad fuera únicamente un Registro de títulos, la rectificación del dato de la cabida tendría que ser automática, pues el requisito de la titulación pública para la inscripción (art. 3 LH) atendería únicamente a dotar de garantía la adquisición del derecho (57). En

(54) La reforma del artículo de 1977 añadió la posibilidad de incluir en el Índice de fincas la referencia catastral de inmueble si consta en el título inmatriculador.

(55) Cfr. MUÑOZ CARIÑANOS/GARCÍA GARCÍA, *Identificación de fincas rústicas*, pág. 1408. Como establece el artículo 393 RH, los índices se organizarán alfabéticamente según el paraje, partida, sitio, aldea, parroquia o caserío, si fuera rústica o por núcleos urbanos, si fuera urbana (artículos 395 y 396 RH).

(56) La doctrina y la jurisprudencia han subrayado que la inscripción de los excesos de cabida no tiene carácter inmatriculador porque la finca ya está inmatriculada y sólo se pretende corregir la mención equivocada de la superficie, sin que pueda utilizarse como medio para intabular nuevos terrenos. Cfr. CURIEL LORENTE, *Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo, inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, pág. 218, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, «La identidad indubitada de la finca como presupuesto necesario para practicar un exceso de cabida, y su carácter rectificador de datos erróneos», en *RCDI*, 2006, pág. 2501 y las RRDGRN de 2-2-2000 [RAJ 357] y 25-5-2005 [RAJ 5492] y AAP de Guadalajara, de 29-5-2003 [JUR 152743].

(57) CURIEL LORENTE (*Inmatriculación, reanudación del tracto sucesivo, inscripción de excesos de cabida*, págs. 239-240) afirma —con base en el art. 298.3.IV RH— que sólo

cambio, si la mención y rectificación de la superficie de las fincas están sometidas a un procedimiento específico es porque el dato de la cabida no es irrelevante y es necesario actuar con cierta cautela para evitar que se produzca una invasión de la finca colindante.

vi) Por último, observamos que la finca registral cobra autonomía respecto de la inscripción del título cuando la doble inmatriculación se regula en el artículo 313 RH y se convierte en una patología registral con un amplísimo reflejo en la práctica jurisprudencial. Muchas veces, la doble inmatriculación no deriva de la colisión total entre derechos de propiedad antagónicos sino de un error en la descripción física de las fincas que origina una doble inmatriculación *parcial*. Si el tratamiento de la inmatriculación de una misma finca en dos folios registrales distintos tiene una regulación específica es porque, en cierta medida, la plasmación o descripción de la finca en el Registro goza de cierta importancia.

A pesar de lo anterior, la eficacia de la publicidad registral no puede convertir a la descripción de la finca en verdad absoluta e irrefutable frente a terceros. Es común que nos encontremos que el Registro de la Propiedad tiene errores en la descripción y delimitación física de las fincas que no pueden ser objeto de una incondicional protección registral.

En lo referente a la prevención de estos errores, el principio de legalidad y su plasmación en la calificación registral tienen una relevancia fundamental. Sin embargo, los datos descriptivos de las fincas no podían ser objeto de examen en la calificación. Para ello, hubiera sido indispensable que el Registrador tuviera a su disposición una serie de medios técnicos para comprobar que el título que calificaba no sólo era formalmente válido sino que se correspondía con la realidad jurídica extrarregistral, incluso en lo que a la determinación y extensión del derecho real se refiere (58).

### C) *El nominalismo de la Ley de 1946*

Aunque por influencia germánica la Ley Hipotecaria reguló por primera vez en 1944 los procedimientos de inmatriculación, la forma en la que lo hizo

---

si el exceso es inferior de la vigésima parte se podrá practicar a través de la mera declaración de la mayor cabida en un título inscribible.

(58) No obstante, los artículos 198 y 199 LH imponen al Registrador la obligación de denegar la inmatriculación de una finca si está previamente inscrita a nombre de persona alguna. Si la finca que se pretende intabular ya está en el Registro, no cabrá inscripción alguna al margen del tracto sucesivo, por lo que necesariamente se deberá denegar la segunda inmatriculación. Sin embargo, para rechazar la inmatriculación de esta segunda finca el Registrador debe tener conocimiento real de la posición geográfica de las fincas que ya están inmatriculadas, lo cual era, en muchos casos, imposible en 1861 y también en 1946.

denota que fue más nominal que real. Los diversos factores expuestos en el apartado anterior no hacen que el Registro de la Propiedad, en conjunto, se convierta en un Registro de fincas. La razón que justifica esta afirmación es que la práctica registral no se vio realmente alterada.

Con ocasión de la reforma hipotecaria de 1944, la Ley recogió una serie de preceptos que tenían por objeto regular el modo por el que se inicia la vida tabular de las fincas. Sin embargo, no podemos decir que las fincas como continentes fueran verdaderamente objeto de inmatriculación, ya que no se las sometía a un análisis efectivo por parte de los Registradores. Esta falta de control hacía que las fincas siguieran accediendo a los libros registrales por la mera declaración de los solicitantes al describir su derecho de propiedad.

A pesar de contar con precedentes jurisprudenciales y doctrinales, la introducción del concepto inmatriculación en la Ley Hipotecaria en 1944-1946 no deja de ser un hecho relevante. Sin embargo, ¿hasta qué punto podemos decir que la adopción de la inmatriculación cambia la concepción originaria del Registro de la Propiedad?

SANZ FERNÁNDEZ apunta que, tras la reforma de 1944-1946, al regularse los procedimientos de inmatriculación como una operación autónoma y distinta de la inscripción, nuestro sistema tabular tendría que haberse transformado en un Registro de fincas (59). Sin embargo, esta transformación no se ha dado porque el legislador no exigió —porque no podía controlarla— una descripción más perfecta o estable de las fincas.

Los distintos medios de inmatriculación legalmente establecidos estaban más pendientes de asegurar el dominio que de comprobar que la finca se correspondía con la realidad jurídica extratabular (60). Los documentos necesarios para la inmatriculación debían incorporar —por exigencia del artículo 9 LH de 1946— los mismos datos que los exigidos por la Ley de 1861 (61) y se mantenía la habitual descripción *per relationem* de las fincas hecha conforme a la voluntad del inmatriculante.

La falta de instrumentos técnicos para llevar a cabo el deseado examen de la realidad física y la dificultad para localizar una finca en los índices hicieron que no fuera difícil o extraña la inmatriculación —fraudulenta o por error— de fincas registrales imaginarias o que no se correspondían con la realidad extrarregistral y que generaban una ocupación total o parcial de la finca registral colindante.

---

(59) SANZ FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, II, Reus, Madrid, 1953, pág. 214.

(60) Muestra del interés por demostrar la existencia y exactitud del derecho extrarregistral es la exigencia de titulación pública y el trámite de la calificación registral.

(61) El dato de la cabida sólo es obligatorio desde la modificación de 1959 del artículo 51.4.º RH, aunque el texto de la Ley Hipotecaria sigue estableciendo que únicamente se hará constar la cabida de la finca cuando aparezca en el título inmatriculador.

Sin embargo, el grado de libertad en la inmatriculación no es idéntico en todos los procedimientos. Mientras que el título público o la certificación administrativa no proporcionan ningún tipo de seguridad sobre la descripción física, en la inmatriculación por expediente de dominio el legislador ideó una serie de garantías que, indirectamente, tienden a evitar descripciones erróneas. En concreto, el legislador exigió para la tramitación de este expediente inmatriculador una certificación registral acreditativa de la falta de inscripción de la finca, otra en la que se incluye la situación catastral del inmueble (62) y la notificación de la incoación del expediente de dominio a determinadas personas para que puedan oponerse a la inmatriculación solicitada y alegar, en su caso, lo que a su derecho convenga.

A través de la colaboración del Catastro y del sistema de notificaciones personales se dota de una publicidad relativamente suficiente al procedimiento, de modo que se puede evitar que la finca se describa exclusivamente por la simple declaración del solicitante. Los que aparezcan en el Catastro como colindantes serán notificados personalmente y se les informará de que se está tramitando un expediente de dominio sobre una parcela contigua a la suya. La posibilidad de oponerse al expediente de dominio que tienen los terceros si la inmatriculación solicitada lesiona su derecho puede servir para prevenir errores descriptivos (63). No obstante, la seguridad que proporciona el expediente de dominio no es absoluta y, además, su aplicación no es general porque está configurado por el artículo 272 RH como un modo supletorio de inmatriculación (64).

Por estas razones, cabe afirmar que la nueva Ley no fundó un Registro de fincas aunque manifieste cierto interés por la autonomía de la finca; única-

---

(62) Sin embargo, no se establecen cuáles pueden ser las consecuencias que se pueden derivar de la disparidad de descripciones en la certificación catastral y en el título inmatriculador. Por ello, la necesaria certificación del estado catastral de la finca constituye más una (errónea) prueba del dominio que de la descripción de la finca.

(63) El artículo 282 RH establece que en el expediente de dominio sólo se tramitarán las causas de oposición fundadas en la falta de acreditación de la adquisición del dominio. Sin embargo, la Jurisprudencia ha admitido la que se ha denominado «oposición reivindicativa» que sobresee el expediente. Cfr. AAP de Las Palmas, de 2-6-2005 [*JUR* 187141]; Asturias, de 14-2-2006 [*JUR* 134191]; Madrid, de 6-4-2006 [*JUR* 176524]; Murcia, de 23-5-2006 [*JUR* 187730], y Cáceres, de 5-12-2006 [*JUR* 2007/75335]. En la doctrina, cfr. MONSERRAT VALERO, *Derecho Inmobiliario Registral*, Civitas, Madrid, 2000, pág. 74, y ROCA SASTRE/ROCA-SASTRE MUNCUNILL/BERNÀ I XIRGO, *Derecho Hipotecario*, IV, 9.ª ed., Bosch, Barcelona, 2008, págs. 226-227.

(64) Muestra de esta insuficiencia son las SSTs de 31-5-1955 [*JC* 225] y AP de Madrid, de 19-4-2005 [*JUR* 122689] y Las Palmas, de 23-11-2006 [*JUR* 2007/67640]). En las tres sentencias el supuesto de hecho es el mismo: la finca objeto del expediente de dominio no se corresponde con la realidad jurídica y se produce una doble inmatriculación. Cuando los titulares vecinos tuvieron conocimiento de la situación reivindicaron la parcela de terreno que se había inmatriculado incorrectamente y sus demandas fueron estimadas.

mente reguló de forma permanente los medios de inmatriculación, toda vez el proceso de intabulación de fincas no fue masivo, tal y como pensó el legislador de 1861 (65). Para la conversión del Registro hubiera sido indispensable la generalización de un control real y eficaz, no sólo de la validez del título inmatriculador sino también de la descripción de las fincas, circunstancia ésta que la Ley de 1946 no aseguraba.

## 5. LA INFORMATIZACIÓN DEL REGISTRO Y LA REFORMA DE 1996

El deseo de ofrecer una mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario impulsó el desarrollo de una serie de herramientas informáticas a través de las cuales se puede paliar el nominalismo de la reforma de 1944-1946.

En la actualidad, junto con el tradicional folio de papel antes manuscrito y ahora mecanografiado, el sistema registral emplea soportes informáticos para su llevanza. Estos libros informáticos son custodiados y completados por el Registrador de modo paralelo a los libros registrales en formato papel. Además del desarrollo de técnicas informáticas para la gestión de la información tabular, la seguridad jurídica que proporciona el Registro de la Propiedad se ha favorecido con la implantación de un sistema de información gráfica registral que dota de mayor permanencia y estabilidad a la tradicional descripción *per relationem* de las fincas.

La informatización de las oficinas registrales ha permitido el desarrollo del principio de especialidad de una forma absolutamente distinta a como se había venido haciendo. Los programas de gestión registral permiten la inclusión de los datos físicos y jurídicos en una base de datos tabular, de tal manera que se simplifica la publicidad formal y se facilita la calificación al evitar inscripciones e inmatriculaciones que resulten contradictorias con una información ya registrada.

El primer impulso para la informatización del Registro fue la RDGRN de 31-8-1987 [BOE 10-9-1987], que autorizó el empleo de medios informáticos para la llevanza de los índices de fincas y de personas en cincuenta Registros piloto. El Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, supuso el punto de inflexión definitivo y general en la promoción de la informatización del Registro porque generalizó el proyecto iniciado en 1987. De esta forma, se impuso la gestión informática de la información registral —incluso de los datos anteriores a la puesta en marcha del sistema— y, además, se promovió el empleo

---

(65) El legislador de 1861 pensó que el acceso de las fincas al nuevo Registro de la Propiedad iba a ser universal y rápido, momento a partir del cual el principio de tracto sucesivo sería clave en la creación, modificación o transmisión de derechos reales inmobiliarios. Por este motivo, las vías de acceso al Registro no aparecen reguladas con determinimiento en primera Ley Hipotecaria.

general por los Registros de las bases gráficas para la descripción de las fincas. En definitiva, para optimizar las funciones registrales y hacer más eficaz la gestión de los Registros, se pretendió la informatización de todo el entramado registral sobre la base material y objetiva de los derechos reales: la *finca registral*. Para ello, se modificó el artículo 398 RH, que se dividió en cinco nuevos artículos —398 a), 398 b), 398 c), 398 d) y 398 e)— en los que se trata la renovación tecnológica del Registro (66).

Como se ha apuntado, a través del desarrollo de los programas informáticos, los Registradores tienen a su disposición toda la información que obra en su Registro, de modo que en fase de calificación pueden analizar detenidamente los antecedentes tabulares —también en lo que a los datos descriptivos se refiere— para evitar que surjan nuevas contradicciones y dobles inmatriculaciones. Por medio de estos programas, la información inscrita en los libros registrales está al alcance del Registrador que, de una forma sencilla, podrá ver si existe una finca registral coincidente con la que se pretende inmatricular, de modo que la labor de calificación de los datos de hecho pasa a ser más sencilla, rápida y eficaz (67). No obstante, la informatización de los índices y el empleo de una gran base de datos tabular no son suficientes para prevenir eficazmente los problemas tabulares por la ambigüedad de las descripciones de las fincas. El éxito de la informatización de los índices en materia de prevención de la doble inmatriculación radica, entonces, en fomentar que las fincas registrales se describan conforme a elementos *estables* o por medio de localizadores o coordenadas georreferenciales.

La gestión informática del Registro de la Propiedad no es el único medio que se ha desarrollado para la mejora de la seguridad jurídica tabular. La coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad ha llegado a su completa implantación con los artículos 50 a 57 de la Ley 13/1996 (68). Esta Ley no lleva a cabo una simple *coordinación* sino una verdadera sumisión registral a los datos catastrales. A los efectos registrales que aquí nos interesan, el artículo más importante de los que se contienen en aquella Ley es el 53.Siete que tiene el siguiente contenido:

«En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta, junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica

---

(66) Las Instrucciones de la DGRN de 26-3-1999 y 2-3-2000 y la Ley 24/2001 (que modifica los artículos 9 LH y 298 RH) continúan esta tendencia de renovación tecnológica y desarrollo y concreción del sistema de bases gráficas.

(67) Esta simplificación de las tareas de análisis de los datos descriptivos de las fincas conducirá a un aumento del número de veces que se acude al procedimiento regulado en el artículo 306 RH y de denegaciones de la inmatriculación.

(68) Buena parte de los preceptos a los que se hace relación están actualmente derogados por el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Actualmente, la referencia catastral está regulada en los artículos 38-49 LCI. No obstante, algunos preceptos como el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 mantienen plenamente su vigencia.

de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título».

A través de lo dispuesto en este precepto se logra que el Registro de la Propiedad tenga los datos descriptivos catastrales de los terrenos que se inmatriculen tras la entrada en vigor de la Ley. Se da así inicio a una situación de plena coordinación entre ambas instituciones, ya que los cambios posteriores en la titularidad de las fincas serán comunicados al Catastro por Notarios y Registradores conforme a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 13/1996 (69).

Otros preceptos recogidos en la Ley 13/1996 y que, en mi opinión, influyen positivamente en la transición hacia el sistema de fincas son el 50.Dos y el 53.Uno. Estos artículos impusieron una nueva forma de coordinación entre el Catastro y el Registro: la necesaria aportación de la referencia catastral al Notario o autoridad administrativa o judicial que vaya a autorizar el documento inscribible y su posterior inclusión en el asiento registral. La referencia catastral es un conjunto de dígitos único y estable atribuido por la Administración que permite la localización indubitada de la parcela en la cartografía catastral (70). Una vez inscrita en el Registro una referencia catastral, no es posible la segunda inscripción de la misma si no media una sentencia judicial o se cuenta con la autorización del primer titular registral. No obstante, la falta de aportación de la referencia no impedía la tramitación del título (artículo 51.Cuatro) ni la práctica del asiento registral (artículo 53.Tres).

Como señala DE HARO, estos requisitos suponen «un importante avance al considerar al Catastro no sólo como una entidad meramente fiscalizadora y tributaria, sino que resaltan la importancia de dicha institución como elemento esencial para prestar seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario» (71). La Ley 13/1996 ha hecho del Catastro una pieza fundamental en el organigrama registral porque ha exigido, en primer lugar, que las fincas que se inmatriculan se correspondan plenamente con las parcelas catastrales y, en segundo lugar, la inclusión de la referencia catastral en las nuevas inscripciones (72).

---

(69) El artículo 53.Siete de la Ley 13/1996 establece, en este sentido, un sistema de inmatriculación que se acerca al sistema alemán en el que la colaboración del Catastro es absoluta porque la inmatriculación se hace tomando como referencia los datos catastrales de la finca que son previos a la actuación registral.

(70) Sobre la estructura y significado lógico de la referencia catastral urbana y rústica, cfr. MARTÍNEZ GARCÍA, «Relaciones Catastro-Registro», en *RCDI*, 1997, págs. 1389-1390, y MIRANDA HITA, «La Ley del Catastro Inmobiliario (I)», en *Catastro*, núm. 48, 2003, pág. 22.

(71) DE HARO, «La colaboración del Catastro y el Registro de la Propiedad. Precedentes y nuevo Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario», en *Catastro*, núm. 54, 2005, pág. 76.

(72) El requisito de la absoluta coincidencia ha sido interpretado restrictivamente por la DGRN, por ello diversas Resoluciones (cfr., entre otras, RRDGRN de 26, 27 y



De esta manera, se manifiesta que el Catastro no es una institución meramente fiscal sino una herramienta multifuncional capaz de colaborar con el Registro en la tarea de localización e identificación de fincas.

Aunque la exigencia de la certificación descriptiva y gráfica y la referencia catastral no garanticen que la finca que se inmatricula —coincidente con la parcela catastral— sea fiel reflejo de la propiedad extrarregistral, suponen unos medios que dotan al Registro de una base objetiva e independiente para la inmatriculación (73). En definitiva, con la Ley 13/1996, la voluntad de los inmatriculantes a la hora de la descripción física de sus fincas se sustituye por los datos catastrales elaborados de forma universal y objetiva, bajo responsabilidad administrativa y sin riesgo de fraude.

Por este motivo, entiendo que la reforma operada en el Registro de la Propiedad a través de la Ley 13/1996 es *suficiente* para hacer de nuestro sistema un verdadero Registro de fincas. Y ello, a pesar de que no se hayan alterado los preceptos que regulan la inmatriculación en la Ley Hipotecaria.

Podríamos pensar que de la Ley 13/1996 no se deriva un Registro de fincas porque la base gráfica que se emplea es ajena al Registro y su custodia no está encomendada a los Registradores. Sin embargo, a mi juicio, esta sería una concepción errónea porque el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, cuando exige la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica absolutamente coincidente con la descripción de la finca en el título inmatriculador, esto es, cuando somete las circunstancias físicas de las nuevas fincas registrales a la descripción catastral de las parcelas está señalando la existencia autónoma de la inmatriculación respecto de la inscripción. Esto supone que la inmatriculación pasa a ser una operación registral independiente de la

---

28-7-2005 [RAJ 6874-6879], 30-7-2005 [RAJ 6942], 14-10-2005 [RAJ 7454], 5-9-2005 [RAJ 6929], 7-7-2006 [RAJ 6140]) rechazan la inmatriculación de una serie de fincas por falta de presentación de la certificación catastral acreditativa de la coincidente descripción de las fincas a inmatricular porque se genera un riesgo de doble inmatriculación. En este punto es especialmente interesante la de 5-1-2005 [RAJ 3315] porque «se suspende la inmatriculación de la otra finca, por observarse que la certificación catastral descriptiva y gráfica *no es coincidente* con la descripción de dicha finca en cuanto a su *superficie*». Cfr., además, la RDGRN de 26-6-2003 [RAJ 6079]. Sobre este particular GONZÁLEZ-MENESES ROBLES («La referencia catastral en los documentos inscribibles», en *RCDI*, 1997, pág. 1372) manifiesta que en caso de la inmatriculación la Ley 13/1996 no matiza al establecer que la descripción debe ser «totalmente coincidente» y no establece un margen de error, como en otros casos, del 10 por 100.

(73) No obstante, la coordinación con el Catastro ha sido criticada por parte de la doctrina porque no hay correspondencia conceptual entre la finca y la parcela. Cfr. ARNÁIZ EGUREN, «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *RCDI*, 1998, págs. 383-384; VÁZQUEZ ASEÑO, «Concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad» (relaciones entre el Registro y el Catastro), en *BOCRE*, 2004, pág. 3347; JUEZ PÉREZ, *Identificación gráfica de fincas registrales*, págs. 112-115, y REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad*, Lex Nova, Valladolid, 2007, págs. 89-105.



inscripción de los títulos constitutivos de derechos reales que tiene, además, unos requisitos propios como la aportación de la propia certificación gráfica catastral (74). Además, indirectamente, la descripción de las fincas como *continentes* de la propiedad es objeto de calificación porque el Registrador debe observar la exacta coincidencia entre el título y la descripción catastral y que no haya ningún obstáculo tabular que impida la inmatriculación. Asimismo, el uso de la referencia catastral hace que las fincas que ya estén inmatriculadas sirvan al Registrador en los posteriores procedimientos de intabulación. Y todo ello, independientemente del concreto cauce de inmatriculación que se utilice.

Por lo tanto, el sistema de la Ley 13/1996 que vincula el Registro con las bases gráficas catastrales satisface los tres requisitos del Registro de fincas: un procedimiento específico para que las fincas accedan al Registro como continentes de los derechos, sometidas al control catastral y registral de su descripción y sometiendo, además, las inmatriculaciones venideras.

Sin embargo, aunque la Ley 13/1996 hace mutar nuestro sistema registral es necesario preguntarse si éste es un Registro de fincas deseable desde un punto de vista jurídico-real. El requerimiento recogido en el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, lo único que pretende es trasladar a los Libros del Registro de la Propiedad las parcelas catastrales. ¿Es esto válido? Para cumplir con lo dispuesto en aquel artículo se exige incluir en la escritura pública la referencia catastral y adjuntar la descripción gráfica catastral coincidente que, sin formar parte del asiento que abre el folio, pasará a archiversarse en un legajo en la oficina registral. Esta sumisión del Registro al Catastro no generará ningún problema si el Catastro resulta ser fiel reflejo de la realidad jurídico-real; sin embargo, la experiencia nos muestra que, en muchas ocasiones, la parcela catastral no representa exactamente la situación jurídico-real que soporta la finca (75). Por esta razón, es lícito buscar nuevas opciones que nos

(74) En sentido parecido, cfr. DELGADO RAMOS, *Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de fincas en el Registro de la Propiedad*, pág. 23.

(75) Cfr. REQUEJO LIBERAL, «La ineludible necesidad de contar con una base gráfica de las fincas registrales», en *Trabajos y notas de colaboración del Boletín del Colegio de Registradores de España*, II, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Madrid, 2002, pág. 2116. El autor ilustra con un ejemplo esta insuficiencia y afirma que «para un volumen de 335 fincas urbanas existentes en el Municipio, el Catastro reconoce 235 y el Registro aproximadamente 310, es decir, aproximadamente cien fincas más registrales cuya existencia no consta en el Catastro, pero sí existen en la realidad». Una situación parecida aparece reflejada en un trabajo de MARTÍNEZ GARCÍA, *Relaciones Catastro-Registro*, pág. 1397. Este autor se refiere a su experiencia del Registro de la Propiedad de Almagro en el que con base en el Real Decreto de 3-5-1980 en los años 1990-1994 se llevó a cabo un estudio de la correspondencia entre las fincas registradas y las parcelas catastrales. El resultado de dicho análisis cuestionó el principio de universalidad del Catastro, ya que el 15 por 100 de las fincas urbanas y el 40 por 100 de las rústicas no figuraban en la base de datos catastral. RODRÍGUEZ OTERO (*Instituciones de Derecho Hipotecario*, I, Dijusa, Madrid, 2007, pág. 491) muestra también sus dudas sobre la corrección del sistema de la Ley 13/1996.

permitan desarrollar un Registro de fincas más justo y avanzado a través de un sistema de bases gráficas registrales que no estén subordinadas al Catastro.

#### IV. EL REGISTRO DIGITAL Y GRÁFICO

En el apartado anterior se ha expuesto cómo nuestro Registro ha evolucionado. La necesidad de ofrecer una mayor garantía a las situaciones jurídico-registrales ha llevado al legislador a replantearse la función de la finca registral para hacer de ella un presupuesto esencial. La Ley 13/1996 ha supuesto un punto de inflexión fundamental en esta materia porque el apoyo del Catastro hace que el Registro de la Propiedad se convierta en un auténtico Registro de fincas. Sin embargo, la institución catastral no puede satisfacer las necesidades tabulares porque, en algunos casos, la parcela catastral no recoge lo que puede ser una finca registral y en otras porque la propiedad puede no aparecer correctamente recogida en el Catastro.

Por estos motivos es necesario buscar alternativas al Registro de fincas *catastral*, para lo cual resulta indispensable implantar un sistema de bases gráficas registrales. El actual desarrollo tecnológico ha hecho posible la elaboración de un conjunto de bases geográficas digitalizadas en las que se puede dejar constancia gráfica de las fincas registradas y asociar a ellas los diversos derechos reales que recaen sobre cada una de las fincas.

Hace décadas ya hubo un intento de dotar de plena autonomía a la inmatriculación por medio de una inscripción independiente de la finca. La Comisión nombrada en 1971 para estudiar la coordinación entre el Registro y el Catastro presentó un Anteproyecto que preveía la creación de un *Libro de Inmatriculaciones* en el que únicamente se incluirían los datos descriptivos de las fincas (76).

Aunque la propuesta del Libro de Inmatriculaciones fracasó, es un buen punto de partida para la exposición del Registro de fincas digital y gráfico. El Registro de fincas *registral* emplea un programa informático que muestra ortofotografías sobre las que se pueden diseñar las bases gráficas de las fincas registrales que hay en un determinado terreno (77). De esta forma, el Regis-

---

(76) Cfr. GARCÍA GARCÍA, *La coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980*, pág. 425.

(77) Para la gestión de la información gráfica digital, el Colegio de Registradores de la Propiedad ha desarrollado el programa *GeoBase* para el que cuenta con el asesoramiento y formación del Servicio de Cartografía de la Universidad Autónoma de Madrid. Para un análisis más completo, cfr. REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007 y DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de fincas en el Registro de la Propiedad», en *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías*, núm. 17, 2008, págs. 17-27.

trador personalmente y con el apoyo de unas Oficinas Técnicas elabora un *pseudolibro* digital en el que gráficamente se describen las fincas registrales. El Registro, gracias a esta herramienta informática, se convierte en un rompecabezas de múltiples piezas que se completa conforme se inmatriculan nuevas fincas o se recuperan las bases gráficas de las ya inmatriculadas.

El impulso definitivo para el desarrollo del sistema de bases gráficas lo dio la Instrucción de la DGRN de 20-3-2000 [BOE 21-3-2000] sobre la implantación de la base cartográfica catastral en los Registros de la Propiedad (78). Allí se puso de manifiesto que «una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido el poder identificar las fincas objeto del tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones patrimoniales».

El respaldo legal definitivo al Registro de fincas registral lo constituye la regla 1.<sup>a</sup> del artículo 9 de la Ley Hipotecaria en la redacción de la Ley 24/2001, de 28 de diciembre. La nueva redacción permite completar la identificación de la finca mediante una descripción planimétrica gráfica de la finca que puede ser catastral o urbanística. Y establece que «los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente».

Para lograr la digitalización de una finca, la Dirección General del Catastro se comprometió, una vez elaborada la base gráfica relativa de una zona o distrito hipotecario, a remitir la información gráfica al Colegio de Registradores para que se ponga a disposición de los Registradores competentes. Una vez que éstos tienen la base gráfica general de su distrito hipotecario se pueden iniciar las tareas de elaboración y recuperación de las bases gráficas para ir completando el puzzle de fincas registrales.

La adopción y desarrollo de un sistema de bases gráficas registrales supone una nueva versión del Registro de fincas. En primer lugar, porque existe un procedimiento de intabulación propio para la finca que supone una operación registral específica vinculada a la calificación. En esta operación—denominada validación (79)— el Registrador afirma en sede de califica-

---

(78) Esta Instrucción tiene su precedente en el Convenio suscrito entre el Colegio de Registradores de la Propiedad, la Dirección General del Catastro y la Dirección General de los Registros y del Notariado el 11-11-1999. En este Convenio, la Dirección General del Catastro se comprometió a entregar paulatinamente al Colegio de Registradores toda la cartografía catastral para su utilización por los Registradores de la Propiedad. Su texto íntegro aparece recogido en GARCÍA GARCÍA, *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, Civitas, Madrid, 2003, págs. 2857-2859.

(79) Cfr. VÁZQUEZ ASENJO, *Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio*, pág. 210.

ción y bajo su responsabilidad, la coincidencia identificativa entre la base gráfica y la descripción literaria de la finca. Esto es, las bases gráficas tienen como objetivo recoger gráficamente la descripción alfanumérica de la finca registral, por lo que es absolutamente ajena al Catastro. Para llevar a cabo la validación, el Registrador puede emplear cuantos criterios estime oportunos —dentro de los límites de la calificación— para formar un juicio positivo o negativo. Este control evitará la descripción subjetiva de las fincas, de modo que el Registrador podrá denegar la inmatriculación si la descripción no se corresponde con lo que muestran las ortofotografías o si hay un obstáculo registral (doble inmatriculación) que cierre el acceso a nuevos títulos. Algo impensable cuando se creó el Registro de la Propiedad en 1861.

El Registro, en definitiva, es una realidad viva que se ha perfeccionado a lo largo de sus más de 150 años de vida. Esta evolución es el mejor síntoma de su conexión con la realidad, ya que a través de ella se tiene noticia de las nuevas necesidades. BARRACHINA Y PASTOR afirmó a principios del siglo XX que la Ley Hipotecaria —y por ende el Registro de la Propiedad en su conjunto—: «no se halla petrificada; y que la tendencia germanista sigue ufana y en boga» (80). La importación y el desarrollo de los principios registrales de origen germánico a lo largo de las décadas, ha desembocado, de una manera casi inconsciente, en una revisión global del sistema originario de Registro de la Propiedad. De una manera paulatina, la finca registral ha ido ganando autonomía hasta convertirse en un componente esencial, y la inmatriculación ha pasado de ser una excepción al tracto sucesivo, tal y como era en 1861, a ser un presupuesto de la aplicación de este principio tabular. Poco a poco, nuestro originario sistema de títulos ha dejado paso a un sistema más audaz, más exigente y que puede proporcionar una mayor seguridad jurídica.

## V. VALORACIÓN FINAL

La transformación del Registro de la Propiedad no constituye únicamente un ejercicio intelectual carente de consecuencias. Está claro que la evolución de nuestro sistema tabular se ha hecho para favorecer y subrayar la seguridad jurídica de la información que proporciona el Registro.

El Registro de fincas evitará la aparición de dobles inmatriculaciones sobre fincas que hasta ahora han permanecido al margen de los Libros tabulares y reformula las situaciones en las que hay exceso de cabida. Si el Registro de la Propiedad logra prevenir los supuestos de doble inmatriculación —la más grave patología que afecta al sistema tabular— y evita la libre indicación del dato de cabida ofrece una información de mayor calidad y certidumbre.

---

(80) BARRACHINA Y PASTOR, *Derecho Hipotecario y Notarial*, I, Imprenta Armegot, Castellón, 1910, pág. 2.

El Registro de la Propiedad sólo puede optimizar la reducción de los costes de transacción si es capaz de proporcionar una información de máxima calidad, esto es, veraz. La defensa del tráfico jurídico-inmobiliario por medio de la protección de tercero hipotecario y la inoponibilidad de determinadas situaciones no inscritas que se logran a través de la denominada abstracción registral requieren no sólo la inscripción del derecho real sino también la perfecta descripción y delimitación de la finca que los contiene.

Además, las bases gráficas registrales tienen una potencialidad tal que sus funciones y aplicaciones pueden escapar de las estrictamente registrales para satisfacer otras necesidades sociales vinculadas a los bienes inmuebles de orden tributario, urbanístico o medioambiental.

#### RESUMEN

##### *EVOLUCIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD*

*El Registro de la Propiedad no es una institución fija, sino que ha ido evolucionando desde 1861. La función y relevancia de la finca no ha sido uniforme a lo largo del tiempo, ya que ha pasado de ser una realidad secundaria, en la primera Ley Hipotecaria, al eje central del actual sistema. En este artículo se lleva a cabo un análisis histórico de la relevancia de la finca registral en el entramado tabular y cómo ha cambiado la perspectiva del Registro de la Propiedad.*

#### ABSTRAC

##### *PROPERTY REGISTER EVOLUTION*

*The Property Register isn't fixed institution, but it has been developed since 1861. The function and importance of the registered property hasn't been uniform over time. In the first Mortgage Act it was secondary, but now is the central core of the registration system. This paper deals a historical analysis about the meaning of the registered property and how it has changed the whole Property Register.*

*(Trabajo recibido el 13-2-2009 y aceptado para su publicación el 16-2-2010)*