

La identificación de las fincas en el sistema registral italiano (*)

SUMARIO: INTRODUCCIÓN.—ASPECTOS PROCEDIMENTALES.—PROCEDIMIENTO REGISTRAL: TÍTULOS INSCRIBIBLES.—IDENTIFICACIÓN DE FINCAS.—MEDIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS.—EL CATASTRO: SU FUNCIÓN.—A MODO DE CONCLUSIÓN.

INTRODUCCIÓN

La necesidad de publicidad en el mundo jurídico ha sido siempre una constante, y a lo largo de la historia se han ideado diversos medios para lograr el conocimiento del hecho jurídico por parte de la sociedad. Con este fin, a lo largo del siglo XIX, se crearon, en la mayor parte de los países europeos, los denominados Registros Inmobiliarios o de la Propiedad, a través de los cuales se buscaba, en un principio, la publicidad de las cargas y gravámenes, y posteriormente, del historial jurídico general de las fincas. Aparentemente, podría creerse que se trata de una institución que apenas ha sufrido modificaciones a lo largo de sus más de cien años de vida; cabría pensar, incluso, que es la única rama del Derecho Civil que no ha sufrido ningún cambio, pero, sin embargo, como sucede con todos los aspectos jurídicos, la materia registral también ha reflejado los vaivenes registrados en la sociedad y aunque quizá, más tardíamente, ha tenido que ser objeto de reforma y adaptación a los nuevos tiempos. Hoy en día se asiste a toda una renovación de los mecanismos y organización del Registro de la Propiedad, debido, en gran medida, a los avances que la tecnología lleva consigo. Muestra de ello es la reciente *Land Registration Act* inglesa pro-

(*) Este trabajo se basa en los estudios realizados en la Universidad de Perugia, al amparo de los beneficios complementarios del Programa Nacional de Formación de Profesorado Universitario.

mulgada el 26 de febrero de 2002 (1), que, como reconoce en su *Explanation*, busca la adaptación de su sistema registral al siglo XXI. Además, es de destacar que se trata de una corriente renovadora que no se ciñe a un determinado tipo de sistema registral, sino que alcanza a las distintas opciones de articulación de la publicidad inmobiliaria existentes, ya que, también en España, donde está vigente un sistema totalmente diferente del anglosajón, es perceptible esta tendencia, como lo demuestran las recientes intervenciones del legislador español con las que se pretende una adaptación a la época actual, tanto de los institutos auxiliares del Registro (Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario) (2), como del propio Registro, a través de la mejora de la identificación de las fincas —arts. 50 y sigs. de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (3) y Resolución de 28 de abril de 2003, por la que se aprueban los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos catastrales y la obtención de certificados catastrales telemáticos— (4). El ordenamiento italiano no es inmune a esta ola reformadora que afecta a todos los Estados europeos, y a ello nos referiremos.

El sistema registral italiano tradicionalmente se ha encuadrado dentro de los de raíz latina, destacándose al respecto las directas influencias francesas que sobre el mismo han incidido (5). Es cierto que se trata de sistemas muy similares (6), pero como sucede con todos los institutos jurídicos, siempre

(1) Para más información, vid. PUENTE ALFARO, F., «Modificaciones en el ámbito legal del Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales. Land Registration Act 2002», en *RCDI*, págs. 2077 y sigs., 2003.

(2) *BOE* de 24 de diciembre de 2002.

(3) *BOE* de 31 de diciembre de 1996, y vid. también la Instrucción de la DGRN de 26 de marzo de 1999 (*BOE* de 16 de abril de 1999) aclaratoria de la ley anterior.

(4) *BOE* de 14 de mayo de 2003. En la misma línea es también muy importante la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en el Registro de la Propiedad (*BOE* de 21 de marzo de 2000).

(5) De hecho, el Código Civil napoleónico de 1804 estuvo vigente en los territorios italianos conquistados por Bonaparte, desde el 1 de abril de 1806 mediante el Decreto de 16 de enero de 1806.

(6) Incluso en ambos países existe una dualidad de regímenes inmobiliarios debido a que hoy pertenecen a Francia e Italia territorios que previamente habían pertenecido al Imperio alemán y al Imperio austro-húngaro, respectivamente, de manera que, en Francia, junto al sistema de la transcripción, en Alsacia y Lorena está vigente el sistema del libro fundiario, y en Italia, en las regiones de Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia, rige el sistema tabular. El sistema tabular, al que aquí no se va a hacer referencia, se regula por el Real Decreto de 28 de marzo de 1929, n. 499, y, siguiendo al sistema austríaco, se caracteriza por organizarse según un sistema de base real, atribuir valor constitutivo a la intabulación, tener en cuenta los mapas catastrales, que forman parte del libro fundiario y estar bajo la autoridad jurisdiccional. La coexistencia de este sistema con el denominado de transcripción ha provocado que los autores se pregunten sobre su constitucionalidad (en concreto, sobre su compatibilidad con el principio de igualdad entre los ciudadanos) y que haya ciertas dificultades para armonizarlo con el sistema general. Respecto al sis-

imbuidos del elemento sociológico, el sistema italiano ha asumido caracteres específicos acordes con su propia idiosincrasia.

Así, una primera diferencia aparece ya en la forma de regulación de la materia; en Italia no existe una ley específica, sino que es en el Código Civil de 1942 donde se recoge toda la disciplina de la transcripción (7); concretamente son los artículos 2.643 y siguientes los que ordenan el sistema inmobiliario (8). Se trata de normas que han sufrido diversas reformas, aunque las más recientes (9) si bien no inciden directamente sobre ellas, lo hacen de forma mediata en cuanto suponen un cambio en la manera de llevar los registros más acorde con el avance imparable de la tecnología que exige, previamente a su implantación definitiva, una preparación de las Conservadurías.

Conservaduría es el nombre que reciben en Italia los Registros de la Propiedad, aunque modernamente es más común referirse a ellos como Registros Inmobiliarios, manteniéndose, no obstante, el término de conservador

tema tabular, vid. GABRIELLI, G., *Libri fondiari*. Digesto delle Discipline Privatische. Sezione Civile, Tomo XIV, UTET, 1994; CERVAL, G., *Libri fondiari*. Novíssimo Digesto Italiano, Vol. IX, Unione Tipografica Editrice Torinese, 1975, y TOMMASEO, F. y GABRIELLI, G., *Commentario della legge tavolare*. Milano Dott. A. Giuffrè Editore, 1999.

(7) Es curioso constatar cómo este sistema se sigue denominando «de transcripción», cuando realmente el procedimiento registral se asemeja, al menos en el siguiente aspecto, al sistema de inscripción, y es que no tiene lugar una transcripción literal del título a los libros registrales (como sucede en los sistemas de transcripción tradicionales), sino que, como enseguida se verá, se elabora un *extracto* del título (formándose con ello la nota de transcripción) que es lo que será finalmente publicado.

(8) Estos preceptos abren el Libro VI del Codice, dedicado a la tutela de los derechos, y no faltan en la doctrina autores que se pregunten sobre cuál es la justificación de esta ubicación sistemática. En la *Relazione* al Código Civil se explica al respecto que la transcripción tiene por misión la «protección de los derechos y de las legítimas expectativas de los diversos sujetos de cualquier modo y en cualquier sentido interesados». Es cierto que su colocación en el Código Civil de 1865 entre los modos de adquirir la propiedad era totalmente inadecuada, teniendo en cuenta la vigencia del principio del consenso para la transmisión de la propiedad y otros derechos reales, vigencia que provocaba que la transcripción no pudiera, en absoluto, ser considerada como modo apto para la transmisión de la propiedad. La nueva sistematización, si bien resulta más idónea que la anterior, no acaba de encajar, en nuestra opinión, pues este Libro VI no deja de ser una especie de libro residual donde se inserta todo aquello que no tiene una certera posición dentro del Código; además, parece que dicha rúbrica se refiere más bien a la materia procesal que es la sede donde tradicionalmente se han encuadrado los medios de tutela de los derechos, y la transcripción, desde luego, no puede relegarse a ser considerada como materia procesal. NATOLI, U., y FERRUCCI, R., *Commentario del Codice Civile. Libri VI, Tomo I. Della tutela dei diritti. Trascrizione-Prove*, UTET, 1971, págs. 2 y 3, en cambio, sí ven correcta esta ubicación sistemática; BIANCO, A. M., *La pubblicità immobiliare*, UTET, 1976, pág. 74, al hacer referencia a esta sistemática destaca la «heterogeneidad del contenido de este libro».

(9) Decreto Legislativo de 18 de enero de 2000, n. 9, sobre Disposiciones integrativas y correctivas de los Decretos Legislativos de 18 de diciembre de 1997 (relativos a materias fiscales), (Gazz. Uff. de 7 de febrero de 2000) y Decreto Interministerial de 13 de diciembre de 2000 (Gazz. Uff. de 29 de diciembre de 2000).

para el funcionario encargado de las mismas. En ellos es posible transcribir los actos a que se refieren los artículos 2.643 y 2.646 del Codice. Así, resulta interesante destacar que, la mayor parte de la doctrina, considera que es posible transcribir el contrato de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles (10), al amparo del apartado tercero del artículo 2.643 («contratos que constituyen la comunidad de los derechos mencionados en los números precedentes») y ello a pesar de que la Ley que regula la figura (11), no hace referencia a este aspecto, ya que se limita a recoger aquellos extremos respecto de los que la Directiva de 26 de octubre de 1994 prevé la armonización comunitaria (información sobre los elementos constitutivos, modos de transmisión de la misma y reconocimiento del derecho de desistimiento).

Ya en el Código Civil de 1865, la transcripción se incluía dentro del Libro III, dedicado a los «Modos de adquirir la propiedad y otros derechos sobre las cosas» (arts. 1.935 y sigs.). A pesar de que las críticas al sistema instaurado no se hicieron esperar, no fue hasta la llegada del siglo xx cuando se formularon serios intentos de reforma. El primero de ellos, el denominado Proyecto Gianturco, se presentó el 9 de febrero de 1905, y suponía toda una revolución del estado hasta entonces en vigor, pues pretendía la implantación de un libro fundiario de base real y la necesidad de transcripción para la transmisión de la propiedad y los derechos reales, pero este Proyecto no fue aprobado.

En 1910 se aportó al Parlamento el denominado Proyecto Scialoja, cuya tramitación fue interrumpida debido a los acontecimientos bélicos. Sin embargo, el período de la Gran Guerra originó que, debido a la necesidad de dinero por parte del Estado, se promulgaran una serie de normas (12) de carácter fiscal que imponían la transcripción obligatoria de los actos traslativos. Esta innovación dio lugar a arduas discusiones en torno a si el ámbito de aplicación de estas normas era meramente el fiscal o si sus efectos se extendían también a la esfera civil.

Con motivo de los trabajos preparatorios del Código Civil de 1942, hubo varios conatos de implantar en todo el territorio italiano el sistema tabular; de hecho, el Proyecto de Ley propuesto por la Subcomisión (presidida por el insigne Coviello), a pesar de que, en sustancia, recogía el contenido del Pro-

(10) No se da este consenso, en cambio, respecto de la posibilidad de transcripción de las normas reguladoras de la comunidad que contienen las cláusulas caracterizadoras de la multipropiedad. Vid. CIAN, G. y TRABUCCHI, A., *Commentario breve al Codice Civile*, CEDAM, 2002, pág. 1008.

(11) Decreto legislativo de 9 de noviembre de 1998, n. 427 (Gazz. Uff. de 14 de diciembre de 1998). Sobre la figura, vid. TRABUCCHI, A., *Istituzioni di Diritto Civile*, CEDAM, 2001, págs. 471 y sigs.

(12) Decretos de 6 de enero y 21 de abril de 1918, y el Decreto Regio de 24 de noviembre de 1919, refundidos en la Ley de 30 de diciembre de 1923.

yecto Scialoja, proponía como novedad el retorno a la teoría del título y el modo, adquiriendo la transcripción carácter obligatorio (13). Si bien se daba por aprobado este nuevo modelo, en los trámites finales de discusión de la reforma, por diversas razones (14) se mantuvo el sistema acogido por el Código de 1865 (de forma que la transcripción continuó siendo innecesaria para la perfección de las transmisiones de dominio).

Aunque desde un punto de vista sustancial la reforma que ha supuesto una auténtica novedad fue la que tuvo lugar mediante Decreto-ley de 31 de diciembre de 1996, n. 669 (15) y que, a través de la incorporación de un nuevo artículo 2.645 bis permitió la transcripción de los contratos prelimi-

(13) Se tomó como modelo, no el sistema alemán, sino el austríaco, lo que «demos-traba con cuánta cautela había operado la Comisión... el sistema austríaco, a diferencia del alemán, acepta el antiguo principio del *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* y, no escindiendo una primera fase obligatoria de otra de carácter real, mantiene un estrecho vínculo entre *titulus* y *modus acquirendi*, de forma que los vicios del título influyen sobre la validez de la intabulación», GAZZONI, F., *La trascrizione immobiliare. Tomo I. Arts. 2.643-2.645. Il Codice Civil Commentario*, Giuffré Editore, 1991, pág. 17. En sentido contrario, MAIORCA, C., *Codice Civile. Comentario. Libro della tutela dei diritti*. Diretto da Mariano D'Amelio, SAG, Barbera Editore, 1943, págs. 2 y 3, sostiene que «el reclamo al sistema austríaco no parece exacto por parte de un sistema que, como aquel propuesto por la Comisión Real, prescindía de todas aquéllas que son las características sobre las que a través de una larga tradición y de una idónea organización resulta fundado el régimen tabular austríaco. En realidad, no basta para acercar el régimen de la transcripción a los germánicos de la inscripción o intabulación, la circunstancia de la «constitutividad», que apenas aparece como uno de los extremos de la compleja regulación». MAIORCA aplaudió la opción final del legislador, mantenedora del sistema del antiguo Código, aunque no excluía que en un futuro pudiera establecerse el sistema de los libros fundiarios.

(14) El Ministro de Justicia en la *Relazione* para la aprobación del texto del Código Civil de 1942 daba razón de este cambio, así: «Después de una profunda meditación, he creído que no debía abandonarse el principio tradicional que considera la transcripción sólo como una forma de publicidad. Me ha parecido, de hecho, que los notables inconvenientes de orden lógico y práctico que se derivarían de la derogación del principio de transmisión consensual de la propiedad, no vendrían compensados por los valores, sin duda innegables, del nuevo sistema... la nueva función de la transcripción no sería probablemente adecuada a la costumbre de nuestro pueblo y, especialmente en los primeros años habría conllevado serias turbaciones en el régimen de la propiedad inmobiliaria». Según DE LISE, P., *Comentario teorico-pratico al Codice Civile. Libro VI. Della tutela dei diritti*. Diretto da Vittorio de Martino, Edizioni Pem, 1970, pág. 7: «el legislador de 1942, con un gran espíritu de apego a la realidad, considera más oportuno mantener inalterado el sistema tradicional en sus directrices fundamentales, ya fuera por la precaria situación de nuestros Registros Inmobiliarios, ya fuera por no desquiciar el principio de transmisión consensual del dominio, preciosa conquista del iusnaturalismo y de la revolución francesa». Para GAZZONI, F., *La trascrizione immobiliare. Tomo I. Arts. 2.643-2.645. Il Codice Civil Commentario*, Giuffré Editore, 1991, pág. 19, «el reclamo a una no bien identificada "costumbre del pueblo", no era, en realidad, otra cosa que el capricho de los juristas valerosamente fascinados por el mito del consenso traslativo».

(15) Convertido en Ley por la Ley de 28 de febrero de 1997, n. 30 (Gazz. Uff. de 1 de marzo de 1997).

nares (16), ha sido la Ley de 27 de febrero de 1985, n. 52, de Modificaciones al Libro VI del Codice Civile y normas de servicio hipotecario, que afectó globalmente a toda la materia de la transcripción, la más importante en cuanto que introdujo un sistema de elaboración automática en las conservadurías de los Registros Inmobiliarios. Esta reforma (17), según DE RUBERTIS (18), tenía por fin «la modernización del servicio publicitario inmobiliario para remediar, como se ha dicho en la *Relazione*, la “situación de grave precariedad funcional” de las conservadurías de los Registros Inmobiliarios».

ASPECTOS PROCEDIMENTALES

El sistema italiano prevé la transcripción de una serie de actos enumerados en los artículos 2.643 y siguientes del Codice a los «solos» efectos de hacer que el acto sea conocido, y por ello, oponible a los terceros. La anterior afirmación, en principio, es lo que se deduce del artículo 2.644, pero resulta difícil hacerla compatible (19) con el denominado principio consensual del artículo 1.376 del Codice Civile, conforme al cual la propiedad y los demás derechos reales pueden transmitirse o constituirse simplemente por la concurrencia de voluntades entre las partes legítimamente manifestadas (20). Y es

(16) Esta Ley introdujo también otras modificaciones como, por ejemplo, el artículo 2.825 bis, relativo a la hipoteca sobre bien objeto de contrato preliminar. Para una visión global de esta reforma, vid. MARICONDA, G., *La trascrivibilità del contratto preliminare*, Notariato, 1995, págs. 337 y sigs., y PADOVINI, F., «Pubblicità immobiliare», *Rivista di Diritto Civile*, 2001, págs. 713 y sigs.

(17) Esta Ley supuso la inauguración de un período de modernización de todo el sistema inmobiliario, período que, según DE VOGLI, S., *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, CEDAM, 2002, pág. 29, tiene dos etapas: en una primera, que abarca desde 1985 hasta 1994, se tiene «como objetivo la mecanización de las Conservadurías de los Registros Inmobiliarios, y en una segunda etapa, iniciada en 1994, se busca la armonización de toda la Administración Pública en general».

(18) «Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare», *Vita Notarile*, 1985, pág. 43.

(19) Así lo reconoce DE VOGLI, S., *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, CEDAM, 2002, pág. XI, pero esta misma autora añade, pág. 131, que el proceso de informatización del sistema «llevará a la progresiva marginalización de la norma sobre la doble venta inmobiliaria y a la irrelevancia operativa del principio consensualista», ya que coincidirán en el tiempo el momento en que el derecho se transmite entre las partes y aquél en que deviene oponible *erga omnes*. Esta circunstancia, según la autora, supondrá un acercamiento de los modelos latinos y germánicos; vid. BIANCO, A. M., *La pubblicità immobiliare*, UTET, 1976, pág. 32, se refiere a la convivencia de ambos principios como «inestable equilibrio».

(20) En este punto la influencia francesa es directa, pues el Código napoleónico también prevé, en su artículo 711, este principio; esta elección supuso el abandono de la tradicional teoría del título y del modo como elementos de la transmisión de la propiedad

al confrontar los efectos de la transcripción (21), el principio consensual y la hipótesis de la doble venta, donde se abre un importante e inacabable debate en torno a la forma de compatibilización de las soluciones legales (22), debate que hace incluso preguntarse por cuáles sean las características propias de un derecho real (y si debe tener la consideración de tal un derecho únicamente con efectos *inter partes*) o si es posible hablar de dos tipos de propiedad según esté o no transcrita (23).

Tradicionalmente son dos los sistemas utilizados al respecto por los diversos ordenamientos para proceder a una distribución de los actos que llegan a las Conservadurías (24): a) de base real (que sitúa a la unidad fundiaria

o de otros derechos reales, y la elección de un mecanismo, el del contrato real, que permitiera demostrar el poder de la voluntad humana (no se puede perder de vista que el Código francés de 1804 no es sino fruto de los ideales revolucionarios).

(21) GENTILE, F. S., *La trascrizione immobiliare*, Casa Editrice Dott, Eugenio Jovene, 1959, pág. 42, reconoce que «la transcripción representa una grave limitación a la eficacia traslativa o constitutiva del consenso proclamada por el artículo 1.376 del Codice... pero es justamente el remedio que tiende a superar las contradicciones generadas por tal principio».

(22) Discusión que se presenta también en España en torno a la justificación de la solución que acoge para los supuestos de doble venta el artículo 1.473 del Código Civil, con el «atenuante» de que al menos en nuestro ordenamiento, al estar en principio vigente la teoría del título y el modo, resulta, en cierta medida, más sencilla la explicación de este precepto. GENTILE, F. S., *op. cit.*, «La trascrizione...», pág. 61, de forma clarividente al confrontar la teoría de la transcripción con carácter declarativo, con el principio consensual y con la resolución del supuesto de la doble venta destaca que «no sólo la naturaleza declarativa de la transcripción no explica como *Terzo* —que habría adquirido a *non domino*— deviene propietario. Sino que tampoco explica la más grave y paradójica consecuencia, esto es, que *Secondo*, habiendo adquirido con todas los requisitos del artículo 1.376, de repente, por mágico maleficio, se ve privado de la propiedad. Aquella transcripción —que tendría un efecto meramente declarativo para *Terzo*— asume por añadidura eficacia extintiva o resolutoria para el derecho de *Secondo*».

(23) «Una propiedad *relativa*, existente entre las partes e ineficaz contra los terceros, es una contradicción en términos», esta es la opinión de GENTILE, F. S., *op. cit.*, «La trascrizione...», págs. 64 y 65; COVIELLO, N., *Della trascrizione*, Vol. I, 1924, 110, critica duramente el sistema y, entre otras cosas, destaca que «la transcripción no se muestra un instituto muy coherente con el principio de Derecho racional acogido por los Códigos francés e italiano; esto es, que el consenso legítimamente manifestado basta para adquirir la propiedad». Este autor acepta la opinión de quienes no quieren o creen que no es posible establecer en Italia el sistema germánico y optan por una reforma parcial de la transcripción, pero mantiene que, incluso para este fin, es necesario «tener el coraje de cambiar también otros principios acogidos por el Código». En España, también se ha planteado esta posibilidad, y en concreto, es LA RICA Y ARENAL, R. DE, «Dualidad legislativa de nuestro régimen inmobiliario», en *RCDI*, núm. 269, octubre de 1950, págs. 625 y sigs., el que habla de la existencia de una dualidad de propiedades, inscrita y no inscrita, rigiéndose la primera por la Ley Hipotecaria, y la segunda por el Código Civil.

(24) BORRUSO, R., «Informativa e pubblicità immobiliare, V Congresso Franco-italiano del notariato ligure e provenzale», *Rivista del Notariato*, 1981, pág. 69, propone «la eliminación de la alternativa necesariamente existente entre los sistemas de publicidad de base “real”... y los sistemas de publicidad de base “personal”».

como eje de la organización del Registro) y, *b*) de base personal (donde es la persona a favor o en contra de la cual se realiza el asiento, el punto de referencia) (25). El legislador italiano ha optado por el segundo criterio, siguiendo también en este caso al ordenamiento galó, decisión que mayoritariamente ha sido objeto de críticas debido a que son mayores las ventajas derivadas del sistema real (26).

Y en él se aprecian diversos tipos de asientos registrales (transcripción, anotación, inscripción, cancelación...), pero nos interesa destacar que los asientos de inscripción y transcripción se diferencian fundamentalmente en que el primero se emplea en referencia a la constitución de hipotecas y tiene un carácter constitutivo (arts. 2.827 y sigs.), mientras que la transcripción se utiliza para provocar la publicidad de la propiedad y otros derechos reales, teniendo, en principio, un carácter declarativo (27).

Llama la atención cómo en Italia, país que en la materia registral siempre ha tenido muy presente el ordenamiento francés (28), no se ha seguido su ejemplo en el sentido de establecer unos índices o repertorios reales (es decir, que ofrezcan una enumeración de todos los inmuebles), aunque sea sin valor legal, que sirvan para facilitar la búsqueda en las Conservadurías y cumplan una función auxiliar dentro de un sistema de base personal.

No obstante, con la mecanización de las notas de transcripción, es posible llevar a cabo investigaciones en las Conservadurías partiendo de los datos catastrales del inmueble en cuestión, o bien de una combinación de los datos catastrales y de los datos relativos al sujeto titular. Esta novedad puede servir de ayuda, pero lo más deseable sería, en tanto no

(25) FERRI, L., *Note introduttive ad uno studio sulla trascrizione immobiliare*, Dott. A. Giuffré-Editore, Milano, 1950, pág. 40, originalmente declara respecto del sistema personal: «la transcripción hace públicas aquellas mutaciones jurídicas que influyen en la cantidad del poder de disposición de una persona determinada: es decir, sobre la legitimación para disponer».

(26) NATOLI, U., y FERRUCCI, R., *Commentario del Codice Civile. Libri VI, Tomo I. Della tutela dei diritti. Trascrizione-Prove*, UTET, 1971, pág. 23, reconocen que la implantación de un sistema de base real «presuponía la existencia de un plano oficial de determinación de la consistencia de cada inmueble (Catastro), respondiendo a caracteres de extensión a la totalidad y perfección que no existían en el momento de la reforma del Código». De igual parecer, DE LISE, P., *Comentario teorico-pratico al Codice Civile. Libro VI. Della tutela dei diritti*. Diretto da Martino, V. De, Edizioni Pem, 1970, pág. 20.

(27) GIANTURCO, E., *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul diritto ipotecario. Parte prima*, 1890, pág. 74, se muestra partidario de abolir la distinción entre inscripción y transcripción, pues «tanto una como otra no son más que formas esenciales de publicidad».

(28) En Francia, el Decreto de 14 de octubre de 1955, núm. 55-1350, para la aplicación del Decreto de 4 de enero de 1955, de reforma de la publicidad fundiaria, en su artículo 1 prevé el establecimiento de un fichero inmobiliario compuesto por fichas personales de propietarios, por fichas parcelarias y por fichas de inmuebles (estas últimas únicamente respecto de los inmuebles urbanos a que se refiere el art. 2 del mismo Decreto).

se vea oportuno la introducción del folio real, la formación de unos índices fundiarios (29).

PROCEDIMIENTO REGISTRAL: TÍTULOS INSCRIBIBLES

El procedimiento que tiene por fin la práctica de la transcripción se inicia con la solicitud de transcripción ante la Conservaduría de los Registros Inmobiliarios competente en la circunscripción donde estén situados los bienes inmuebles (art. 2.663). Solicitud que vendrá acompañada de los documentos que servirán de base a la transcripción.

No todo documento es admisible, sino que se les somete a una serie de requisitos tanto sustantivos como formales; en cuanto a los primeros, habrán de contener alguno de los actos enumerados en los artículos 2.643 y siguientes del Codice que, por tanto, están sujetos a transcripción. Pero si bien respecto a los efectos propios de estos actos (contratos de transferencia de la propiedad, de constitución de servidumbres, de usufructo...) los documentos únicamente deberán reunir los requisitos propios de cada concreto acto jurídico, a los efectos de su transcripción, será necesario que estén revestidos de las formalidades requeridas por el artículo 2.657 del Codice (30).

Respecto a los requisitos formales, se limita la titulación en cuanto que en el sistema registral italiano rige el denominado principio de titulación auténtica que busca lograr la máxima seguridad en el momento de la entrada de datos en el Registro Inmobiliario, y así se inscribirán: sentencias, actos públicos y escrituras privadas. Se trata de un principio que admite graduaciones y puede decirse que en Italia, su aplicación no es todo lo rigurosa que sería posible, ya que se reconoce también idoneidad para acceder a las Conservadurías, a las escrituras privadas, siempre que sus firmas estén autenticadas notarial o judicialmente.

El primer título al que se refiere el artículo 2.657 es a las «sentencias» (31). Es admitido, por la generalidad de la doctrina, que a pesar de que se utilice un término tan específico, deben entenderse incluidas en él aquellas otras

(29) Estas nuevas posibilidades de búsqueda hacen que MISEROCCHI, L. A., «“Nuova” meccanizzazione dei Registri Immobiliari e “invalidità” della trascrizione per vizi della nota». *Rivista di Diritto Privato*, 1997, pág. 296, se pregunte si con ello «se ha modificado el sistema de la publicidad inmobiliaria introduciendo ulteriores claves de búsqueda», cuestión a la que responde negativamente, pues se trata de «una mera facultad concedida por el sistema que no ha alterado el método de búsqueda, que permanece anclado al único criterio primario basado en los datos identificativos del sujeto».

(30) GABRIELLI, G., «Idoneità dei titoli al fine della pubblicità immobiliare», *Rivista di Diritto Civile*, 1996, págs. 155-156, critica el precepto por diversas razones, entre otras porque no hace una alusión específica a las resoluciones emanadas de la autoridad administrativa, ya que no admite, como hacen otros autores, su inclusión implícita dentro de los «actos públicos».

(31) Vid. artículos 131 y sigs. del Código Procesal Civil.

resoluciones judiciales que no tengan naturaleza de sentencia. También es unánimemente postulado que no es necesario para su admisión, que las sentencias hayan adquirido la condición de cosa juzgada.

En segundo lugar, el precepto alude a los «actos públicos». A nuestro entender, la expresión utilizada no es correcta, pues no hace referencia al documento (título en sentido formal), sino al acto (título en sentido material), y todo el precepto está dedicado a la indicación de qué títulos-documentos tienen acceso al Registro (32). Aunque es verdad que el ordenamiento italiano utiliza en general la expresión «acto público» como sinónimo de lo que en España es el *documento* público (arts. 2.699 y sigs.), hubiera sido más correcta la utilización del término documento o título público para referirse a todos aquellos actos o negocios jurídicos de los que da fe o interviene un oficial público (art. 2.699 del Codice).

Por último, se hace mención a la «escritura privada», la cual, para ser idónea, deberá tener autenticadas (33) las firmas, ya sea notarial o judicialmente (en este último supuesto se habla de *accertamento* judicial). Es en este punto donde es posible ver cómo el legislador italiano reduce el rigor del principio de titulación pública al permitir este título, pues la escritura privada siempre se ha mirado con desconfianza y de ahí el hecho de que no se admita en otros sistemas de titulación pública (vid. art. 3 LH española); y es por ello que, consciente del riesgo que estas escrituras conllevan, se exige que las firmas sean autenticadas a través de los medios existentes en el ordenamiento (34). Estos son fundamentalmente:

(32) Teniendo en cuenta lo escrupulosa que es la doctrina italiana con las categorías jurídicas, sería más clarificador el empleo de otro vocablo. No obstante, esta confusión no ha pasado inadvertida para la doctrina italiana, y así, CARNELUTTI, F., *Documento (teoría moderna)*, Novissimo Digesto Italiano, Tomo VI, UTET, 1975, pág. 86, señala al respecto que hay dificultades para distinguir «el documento de la declaración, en concreto cuando esta última consiste en la formación del documento; tan grave es esta dificultad que continuamente se intercambia el acto con el documento e incluso la ley dice “acto público” donde debería decir “documento público”», o CARRARO, L., *Il diritto sul documento*, CEDAM, 1941, pág. 11, quien, en la misma línea, apunta que, «en el Código Civil, y también en Códigos más recientes, se habla de acto público, queriendo con aquella expresión designar el documento público»; LASERRA, G., *La scrittura privata*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1959, pág. 39, sitúa la diferencia entre acto y documento en «la materialidad del documento... contrapuesta a la espiritualidad del acto».

(33) Según AMATO, G., «Atto pubblico e scrittura privata: evoluzione o crisi del notariato?», *Rivista del Notariato*, 1961, pág. 944, la finalidad de la autenticidad es «convalidar, no la declaración directamente, sino la firma de aquél que ha emitido la declaración». Y es viendo esta definición de autenticidad como se explica la desconfianza que nos inspiran las escrituras privadas, aunque sus firmas estén autenticadas.

(34) Nos parecen bastante clarificadoras las palabras de LASERRA, G., *La scrittura privata*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1959, pág. 151, que, tras distinguir entre autenticidad y autenticación, manifiesta: «la autenticación es una de las tantas formas de control de la autenticidad, y precisamente una forma extrajudicial de control».

- La autenticación notarial regulada en el propio Codice en su artículo 2.703, y consiste en la constatación por parte del notario o de otro oficial público autorizado de que la escritura ha sido firmada en su presencia previa comprobación de la identidad del firmante (35).
- El *accertamento* judicial, que está reglamentado en sede procesal en los artículos 214 y siguientes del Código Procesal Civil, y consiste en la celebración de un juicio en el que deberán desplegarse todos los medios de prueba necesarios para verificar la autoría de la firma.

Finalmente, el apartado segundo del artículo 2.657 hace referencia a las sentencias y actos procedentes de país extranjero, en cuyo caso será necesaria su legalización.

Pero esta exigencia de titulación se atenúa, pues de los títulos en los que debe constar el acto que va a ser publicado, no siempre es necesario presentar los originales, sino que según los casos será posible entregar al conservador copia auténtica de los mismos, según dispone el artículo 2.658; sólo en el caso de que se trate de escrituras privadas no depositadas en una archivo público o en un protocolo notarial, será necesaria su presentación en original.

Todos ellos permanecerán en la Conservaduría y serán insertados en archivos especialmente creados a este fin (art. 2.664 del Codice).

Junto al título, y como una peculiaridad del sistema italiano, que supone una diferencia más del francés, es necesario presentar en la Conservaduría la denominada nota de transcripción (en doble ejemplar original).

Esta nota implica la introducción, a nuestro entender, de un elemento perturbador del procedimiento, pues con ella, los datos que deben ser publicados pasan por diversas «estancias» (título-nota-asiento de transcripción), lo que provoca distintos problemas no sólo de inexactitud o pérdida de datos en el proceso, sino también de interpretación a la hora de determinar, en caso de discordancia entre alguna de las «instancias», qué debe prevalecer, o dificultades para señalar cuál sea el contenido oponible a los terceros (36)... No

(35) «Comprende los dos elementos simultáneos de la identificación de la persona del firmante y de la declaración por parte del funcionario público de que la firma se ha efectuado en su presencia», vid. MORELLO, A.; FERRARI, E., y SORGATO, A., *L'atto notarile. Evoluzione dell'atto notarile. Il documento notarile. Il processo notarile*, Giuffré Editore, 1977, pág. 289.

(36) ZAGAMI, R., «Nota di trascrizione e automazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari», *Informatica e Diritto*, 1995, pág. 100, recoge la opinión doctrinal y jurisprudencial según la cual, «la publicidad legal es un sistema de “publicidad fuerte”. En este sistema de publicidad la nota tiene una función informativa completa y sustituye totalmente al título... es la nota, y no el título lo que se transcribe: la nota es el documento que sirve a la operatividad de la publicidad, mientras que el título sólo es el presupuesto legítimante de la solicitud de transcripción». Con ocasión de la reforma que se llevó a cabo en 1985, el Consejo Nacional del Notariado propuso una enmienda al

obstante, entre los autores se suele reivindicar su importancia y especial función dentro del sistema registral (37).

Esta nota de transcripción puede ser redactada por particular o por oficial público y el artículo 2.659 del Codice prevé que la nota contenga una serie de datos, que son los que serán publicados, y que sirven para individualizar el objeto de la transcripción. Es necesario señalar datos relativos a las partes (nombre, apellidos, régimen matrimonial...), el título cuya transcripción se solicita y la identificación del oficial público autorizante del título, así como de la unidad inmobiliaria sobre la que recae el derecho. Además, una de las notas permanecerá en la Conservaduría en las colecciones mantenidas al efecto, mientras que la otra será devuelta al solicitante constando en ella la práctica de la transcripción (art. 2.664) (38).

Hay supuestos en los que será necesario adjuntar una serie de documentos complementarios, por ejemplo, en la transcripción de actos *mortis causa*, se exigirán además, el certificado de defunción, la copia del testamento...

Con todos estos documentos el Conservador llevará a cabo la práctica de la transcripción sin que pueda realizar un control sustancial de estos documentos, pues no es competente para ello, limitándose a corroborar el cumplimiento de las formalidades debidas (art. 2.674).

Proyecto de Ley que pretendía hacer directamente oponible a los terceros el contenido del título, de manera que la nota de transcripción habría así asumido «el solo y exclusivo papel de ser la clave de acceso al título, confiriendo a este último la función de completa fuente de publicidad». DE DONATO, A., «La nuova legge sulla pubblicità immobiliare», *Vita Notarile*, 1986, pág. 433; BONIS, R., «Corrispondenza del titolo con la nota sindacato del conservatore dei registri immobiliari», *Rivista di Diritto Ipotecario*, 1980, pág. 162, destaca que «debe ser ejercitado por el Conservador un control mínimo, aunque únicamente fuera para establecer la pertenencia del título a la nota y la correspondencia de los elementos principales, cuya discordancia constituiría un defecto manifiesto de la relación entre título y nota».

(37) Según FERRI, L., *Note introduttive ad uno studio sulla trascrizione immobiliare*, Dott. A. Giuffrè-Editore, Milano, 1950, pág. 37, «la nota no es una simple síntesis del título: tiene su especial conformación, y es tal, no tanto por el título en base al cual se transcribe, sino más bien, en cuanto objeto de publicidad». Para TRIOLA, R., *Trascrizione*. Enciclopedia del Diritto, Tomo XXXVII, Giuffrè Editore, 1988, pág. 966, «el contenido de la nota constituye la medida de la publicidad». En cambio, ZAGAMI, R., «Nota di trascrizione e automazione delle Conservatorie dei Registri Immobiliari», *Informatica e Diritto*, 1995, pág. 106, aboga por el abandono de la necesidad de la nota para llevar a cabo la transcripción, de manera que «sólo el título debe ser objeto de transcripción, búsqueda y consulta».

(38) La regulación de la nota de transcripción fue objeto de importante modificación con la citada Ley de 27 de febrero de 1985, n. 52, de Modificaciones al Libro VI del Codice Civile y normas de servicio hipotecario en referencia a la introducción de un sistema de elaboración automática en las Conservadurías de los Registros Inmobiliarios que, entre otras cosas, estableció la necesidad de implantar unos modelos predeterminados de nota y modificó su contenido.

IDENTIFICACIÓN DE FINCAS

Si a primera vista pudiera parecer ocioso realizar un breve análisis del alcance de los efectos de la transcripción, inmediatamente nos percatamos de que no es así, pues sólo teniendo en cuenta los beneficios de la misma, será posible valorar la importancia de la regulación de un proceso de inmatriculación.

La doctrina italiana (39) se ha preocupado en bastantes ocasiones de la determinación de la naturaleza de la transcripción, es decir, si se trata de un hecho jurídico o se está ante un verdadero acto jurídico o incluso ante un negocio jurídico, no habiéndose llegado a una conclusión unánime. Pero, desde nuestra perspectiva, resulta más interesante hacer hincapié en el hecho de que se mantiene, y en este punto sí que existe unanimidad, que la transcripción no puede ser calificada de obligación jurídica sino de carga (*onere*), o bien, como señala PUGLIATTI, de «estímulo» (40), ya que, de no cumplirse esta finalidad, no se derivará ninguna sanción para el «cargado» con tal misión, sino que únicamente se verá privado de los efectos beneficiosos procedentes de la transcripción (41).

Es este carácter de mera carga el que hace que no se dé a la necesidad de regular un procedimiento de inmatriculación la importancia que realmente tiene; también colabora en gran medida a la depreciación de dicho procedimiento la calificación de declarativa que, en vista de los «pobres» efectos que la mayoría de los autores reconocen a la transcripción, se la atribuye (42).

(39) CHIRONI, G. P. y ABELLO, L., *Trattato di Diritto Civile italiano*, vol. I, 1904, págs. 539 y sigs.; ROSSI, L., *Della trascrizione. Storia e Diritto Comparato. Concetto. Oggetto. Esecuzione. Efficacia*, Torino, 1914, págs. 38 y sigs.; FERRI, L., *Note introduttive ad uno studio sulla trascrizione immobiliare*, Dott. A. Giuffrè-Editore, Milano, 1950, págs. 8 y sigs.; NATOLI, U., y FERRUCCI, R., *Commentario del Codice Civile. Libri VI, Tomo I. Della tutela dei diritti. Trascrizione-Prove*, UTET, 1971, pág. 21.

(40) Vid. *La trascrizione immobiliare*, I, V. Ferrara Editore Messina, 1945, pág. 15. Este último término está bastante extendido entre la doctrina española.

(41) Únicamente cabe hablar de verdadera obligación de procurar la transcripción en relación a los notarios y demás oficiales públicos, según establece expresamente el artículo 2.671 del Codice, precepto que también hace mención de la responsabilidad de estos sujetos en caso de incumplimiento, aunque según BIANCO, A. M., *La pubblicità immobiliare*, UTET, 1976, pág. 33, aquí se está ante «una obligación mediata». Hay autores que reconocen también la existencia de una obligación de carácter tributario, por ejemplo, DE LISE, P., *Trascrizione*, Enciclopedia Giuridica, Tomo XXXI, Istituto della Enciclopedia Italiana, Fondata da Giovanni Treccani, 1994, pág. 2; MAIORCA, C., *Codice Civile e Comentario*. Libro della tutela dei diritti. Diretto da Mariano D'Amelio. SGA. Barbera Editore, 1943, pág. 26, nota 2.

(42) CHIANALE, A., *Pubblicità immobiliare*. Digesto delle discipline privatistiche. Sezione Civil, Tomo XVI, UTET, 1998, pág. 127, declara que «la contraposición entre eficacia constitutiva y declarativa reviste una importancia excesiva».

Debido a este carácter, no opera como elemento integrante del complejo tipo causante de la transmisión de la propiedad o de los derechos reales (43); el derecho «nace» con independencia de que posteriormente se practique o no la transcripción; la publicidad de estos derechos únicamente es útil para hacerlos oponibles a los terceros (que con la publicidad no podrán alegar desconocimiento de la mutación jurídica) (44).

A pesar de que se admita sin discusión (45) que verdaderamente la transcripción es una mera carga con carácter declarativo, ello no es justificación para no dar a la finca el tratamiento que se merece en cuanto que es el objeto sobre el que recaerán los derechos a transcribir (46); ¿es posible hacer valer, permitir oponer a los terceros, un derecho incompleto en cuanto a que su objeto no está delimitado e identificado? (47). Y es que el ordenamiento

(43) No obstante, no faltan autores que atribuyan a la transcripción carácter constitutivo: vid. GENTILE, F. S., *La trascrizione immobiliare*. Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1959, págs. 65 y sigs., que habla de la transcripción como «circunstancia constitutiva de la adquisición sujeta a transcripción... pero no es un elemento del acto transcrito»; DE LISE, P., *Commentario teorico-pratico al Codice Civile. Libro VI. Della tutela dei diritti*. Diritto da Vittorio de Martino, Edizioni Pem, 1970, pág. 17, para mantener una postura unitaria más allá del carácter declarativo o constitutivo de la transcripción, dice que ésta «fotografía los cambios jurídicos relativos a los bienes inmuebles sin añadir nada a los mismos y, con ello, conserva y protege sus efectos contra el peligro de los abusos que pueden inevitablemente deducirse del principio de la transmisión o constitución de los derechos reales en virtud del simple consenso legalmente manifestado». GIACOBBE, G., *Pubblicità (Diritto Civile)*. Enciclopedia Giuridica, Tomo XXV, Istituto della Enciclopedia Italiana. Fondata da Giovanni Treccani, 1991, pág. 12, presenta, siguiendo los pasos de PUGLIATTI, una teoría bastante original según la cual, partiendo de que existe un tipo primario (el acto o negocio que produce sus efectos propios independientemente del tipo secundario) y un tipo secundario (la transcripción, que determina un ulterior efecto jurídico representado por la oponibilidad del acto a los terceros), señala la producción de «un ligamen de tipos que, mediante el efecto jurídico de la oponibilidad, incide sobre las situaciones jurídicas del tipo primario, atribuyéndoles una ulterior cualificación». DE VOGLI, S., *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, CEDAM, 2002, pág. 76, mantiene que la transcripción «tiene naturaleza no meramente declarativa sino latamente constitutiva».

(44) Sin embargo, respecto de la transcripción de las adquisiciones *mortis causa* la doctrina se muestra de acuerdo en señalar que sus efectos no son estos de la oponibilidad, sino los de permitir al heredero o legatario poder disponer de los bienes de la herencia, por tanto, sería un efecto del principio de continuidad contemplado en el artículo 2650 Codice.

(45) No es el lugar oportuno para profundizar en este respecto.

(46) Al igual que sucede en España, en el país italiano también existe polémica en cuanto a cuál sea el objeto de la transcripción. Al respecto, vid. PUGLIATTI, S., *La trascrizione immobiliare*, I, V. Ferrara Editore, Messina, 1945, págs. 113 y sigs.; FERRI, L., *Note introduttive ad uno studio sulla trascrizione immobiliare*, Dott. A. Giuffrè-Editore. Milano, 1950, págs. 30 y sigs.

(47) Como acertadamente observa COVIELLO, N., *Della trascrizione*, vol. I, 1924, pág. 153, nota 1, «no basta con conocer exactamente el propietario y el origen de sus derechos, sino que es necesario todavía proveer las indicaciones oportunas para recons-

italiano apenas se ha preocupado de asegurar una exacta identificación e individualización (48) de la unidad fundiaria, a lo que ha contribuido, sin duda alguna, el dato formal (con indudables consecuencias sustanciales, como se está viendo) de la organización de las Conservadurías, teniendo en cuenta únicamente un criterio personal.

Además, cabe preguntarse si el Estado debería procurar poner las bases necesarias para una correcta y veraz determinación de los derechos (no se debe olvidar que las fincas son el objeto de los derechos y como tal forman parte de su contenido) en aras de un principio de seguridad jurídica que, aunque no esté reconocido en la Constitución de la República Italiana de 1947, forma parte del acervo jurídico de todo Estado.

También hay autores (49) que ven en todo el entramado de las Conservadurías la existencia de un interés público, y es precisamente ese interés público el que sirve también como argumento a favor de la necesidad de que el Estado debería haberse preocupado de una mejor concreción de la base física de los derechos (50).

Si hace algunos años se alegaba la falta de un Catastro fiable que pudiera servir de instrumento auxiliar de las Conservadurías, hoy en día, debido a los importantes avances tecnológicos acaecidos, este argumento no es de recibo. Es verdad que actualmente casi la totalidad de las propiedades inmobiliarias italianas han tenido acceso a las Conservadurías, pero el Estado debería hacer un esfuerzo (siempre con la colaboración de los particulares) para lograr una

truir sobre el terreno la parcela que es el objeto del acto jurídico. Un libro fundiario que no diese la descripción física y exacta del inmueble no serviría de nada: porque se correría el riesgo de adquirir un fundo que no se podría descubrir».

(48) Es común distinguir como conceptos distintos los de individualización e identificación (vid. GALOPPINI, A., «L'individuazione dei beni immobili: problemi giuridici», *Rivista di Diritto e Procedura Civile*, 1985, págs. 596 y sigs.) y, efectivamente, así es, pero creemos que en el ámbito de la propiedad inmobiliaria, sobre todo la rústica, se trata de operaciones que se llevan a cabo de forma contemporánea, pues es muy difícil una individualización del bien (sobre el papel) sin su identificación.

(49) COVIELLO, N., *Della trascrizione*, vol. I, 1924, pág. 443, mantiene que «la transcripción, interesando a los terceros, es un instituto jurídico de *orden público*: no ya de orden público *primario*, sino de orden público *secundario*... se trata de normas que, mirando principal y directamente a tutelar los intereses privados, garantizan de modo indirecto el interés general». DE LISE, P., *Commentario teorico-pratico al Codice Civile. Libro VI. Della tutela dei diritti*. Diretto da Vittorio de Martino, Edizioni Pem, 1970, pág. 12, mantiene que el fin público del instituto es «indirecto y secundario».

(50) Es de sobra conocida la importancia que todo el mercado del crédito hipotecario tiene para la economía de un país, pues bien, la correcta descripción de las fincas tiene influencia directa sobre este aspecto ya que, como dice LUZZATI, I., *Commento teorico-pratico al Titolo XXII, Libro III del Codice Civile italiano. Vol. II. Delle forme e degli effetti della trascrizione*, Torino, 1901, pág. 63, «es sobre el exacto conocimiento de la propiedad de un individuo sobre lo que se puede medir el crédito que se puede conceder... de ahí la necesidad de hacer desaparecer posibles equívocos acerca de la identidad de los inmuebles».

descripción e identificación de los fundos que elimine las discordancias entre aquello que consta en los libros y la realidad física.

Así, dice GABRIELLI (51): «es obvio que un sistema de publicidad legal, cualquiera que sea su objeto, sería no sólo inútil, sino hasta nocivo, si se arriesgase, acogiendo sin ninguna verificación cada solicitud de registración, a otorgar informaciones que no corresponden a la realidad jurídica».

Como se habrá podido deducir de las palabras anteriores, en la normativa registral italiana no aparece regulado un procedimiento inmatriculador (52). Ni siquiera se hace mención a un primer asiento que inicie la historia registral de la finca. Entre la doctrina es difícil encontrar sino meras alusiones a la inmatriculación con ocasión, generalmente, del tratamiento del sistema tabular vigente en los territorios ex austríacos. Ante esta escasez de referencias, destacan las palabras de COVIELLO (53), hechas con motivo de las propuestas de reforma al sistema de transcripción tendentes al establecimiento de un sistema tabular: «Toda la dificultad consiste en que la inmatriculación de los fundos, que no es otra cosa que la primera inscripción en los libros, o como se dijo, el *acto de nacimiento* del inmueble, debiendo ser el punto de partida de las sucesivas inscripciones, es necesario que haga estado respecto a los terceros. Ahora bien, para que ello tenga lugar sin daño alguno, sería necesario que la inmatriculación fuese la imagen fiel del estado efectivo de la propiedad en un momento dado, no sólo en lo que respecta a la condición material, sino en todo lo referido a la condición jurídica».

Esta ausencia encuentra su principal explicación en el hecho de que los libros de las Conservadurías se ordenen atendiendo exclusivamente a un criterio personal (54), de tal forma que la máxima preocupación se centra en la determinación de los titulares de los derechos que se hacen públicos en las Conservadurías. Pero, aún de mantenerse este sistema organizativo perso-

(51) «Idoneità dei titoli al fine della pubblicità immobiliare», *Rivista di Diritto Civile*, 1996, pág. 153.

(52) GENTILE, F. S., *La trascrizione immobiliare*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1959, pág. 96, comentando los intentos que hubo en Italia para adoptar el sistema prusiano o el austríaco, señala que «para adoptar uno de tales sistemas, era necesario previamente proceder a la determinación de las relaciones de propiedad, ya que condición de estos sistemas es la inmatriculación del fundo...».

(53) *Della trascrizione*, vol. I, 1924, pág. 149.

(54) BIANCO, A. M., *La pubblicità immobiliare*, UTET, 1976, pág. 404, señalaba en 1976 que la modificación más importante y necesaria del sistema de transcripción, y a la que ningún autor se había referido, era la de la implantación del sistema de publicidad real, dados los inconvenientes, y ninguna ventaja, que plantea el sistema personal y además, «no se ve ninguna razón —si no un inveterado obsequio a la tradición— por la cual los registros destinados a hacer patente la situación jurídica de los inmuebles deben estar dedicados, antes que a los inmuebles, a las personas que hayan llevado a cabo actos relativos a derechos inmobiliarios».

nal (55), ¿no sería loable que en el momento de practicarse la transcripción se previese un procedimiento para asegurar la certeza de la base física del derecho? Puede alegarse que con ello se provocaría un encarecimiento de la registración, pero, sin embargo, evitaría desembolsos posteriores por litigios causados por esa falta de seguridad, y además, se impediría el incremento de los gastos con la existencia de un Catastro adecuado que, gracias a su conexión con las Conservadurías, facilitara la identificación de las fincas, ya que, una vez lograda la identificación catastral, en las posteriores operaciones registrales bastaría con incluir el número catastral sin que ello implicara apenas costes para el interesado.

MEDIOS PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LAS FINCAS

Es el momento idóneo para hacer alusión a los instrumentos o elementos de los que se vale el legislador italiano para lograr una identificación de la unidad fundiaria (ya que como ya se ha dicho, no regula un específico procedimiento inmatriculador). La única mención que se hace a los datos delimitadores del inmueble es aquella del artículo 2.659 del *Codice* que regula los requisitos que deben concurrir en la nota de transcripción, cuyo apartado número cuatro se refiere a la exigencia de que en la misma se indique «la naturaleza y situación de los bienes a los que se refiere el título», y a tal fin hace una remisión al artículo 2.826 del *Codice* que lleva por rúbrica «Indicaciones del inmueble hipotecado», y que exige la nominación de la naturaleza, del municipio en el que se encuentra el fundo, así como de los datos catastrales (requiriendo otras exigencias para los supuestos de edificaciones en proceso de construcción).

El artículo 2.826 fue modificado por la Ley de 27 de febrero de 1985, n. 52, y antes de ella el precepto exigía, no la constancia de los datos catastrales en la nota, sino de al menos tres de sus linderos. La verdad es que resulta difícil encontrar explicación (56) a esta exigencia, pues el fundo

(55) Contra cuya exclusividad como criterio de ordenación claman muchas voces.

(56) Compartimos, por tanto, la opinión de AURICCHIO, A., *La individuazione dei beni immobili*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1960, pág. 14, para quien, «para la individualización de la finca no bastan tres linderos, ya que el cuarto debe servir para determinar la posición que el terreno asume en relación a los otros terrenos con él colindantes»; el mismo autor, *ibidem*, pág. 103, encuentra después una explicación al hecho, diciendo que, «es verdad que no pueden existir dos fincas con tres linderos idénticos: entonces, la indicación de los tres linderos sirve para establecer cuál sea la finca a la que se refiere el contrato, y no cómo sea ésta», pero esta justificación no es suficiente, ya que, teniendo en cuenta los múltiples problemas a que da lugar una incorrecta identificación de las fincas, hay que procurar que ésta sea lo más perfecta posible, lo cual sólo se consigue con la indicación de todos los linderos.

no queda delimitado e individualizado por el hecho de que se señalen tres de sus linderos, máxime si solamente son esos los datos utilizados. ¿Cómo saber a qué predio se refiere una nota, que después será la que servirá para llevar a efecto la transcripción, que únicamente contiene tres lindes, imaginemos que los límites norte, este y sur?, ¿cómo diferenciar dicho fundo con las fincas con él colindantes en el lado oeste? Salvo que la finca tenga una forma triangular, lo que no tiene porqué ser la norma general, será bastante complejo lograr su determinación con estos datos, sobre todo si se tiene en cuenta que, en ningún momento se exige la constancia de la superficie del predio (57). Aquí se ve que el codificador no tuvo demasiado interés en llegar a una adecuada delimitación de las fincas.

Con la reforma del Código Civil últimamente citada, aparentemente desaparece la exigencia de la mención de los tres linderos, y decimos «aparentemente», porque si bien no se encuentra en el artículo 2.826, reaparece en el artículo 29 de la Ley reformadora, que requiere la indicación de los famosos tres linderos, no ya en la nota de transcripción, sino en el título donde constan «los actos en los que se constituye la hipoteca o de los que se solicita la transcripción». ¿Por qué esta reaparición? (58), ¿por qué su eliminación de la nota y su inclusión en el título? El propio legislador justificó su decisión diciendo que «se ha eliminado la obligación de mencionar en la nota los linderos del inmueble, porque dicha indicación determina al estado numerosas dificultades prácticas, es fuente de graves confusiones también en sede de expedición de certificaciones y, de todos modos, no parece indispensable para la individualización segura del inmueble, pudiendo, por el contrario, producir imprecisiones de todo género», pero a nuestro entender lo que se percibe tras esta opción no es más que la desconfianza que en aquel momento ofrecían los datos catastrales como índices suficientes para la delimitación de las fincas; aunque, como ya se

(57) No nos es posible comprender este «olvido» de la superficie, ya que se trata de un dato, que aunque también puede provocar errores o inexactitudes, puede coadyuvar notablemente a la individualización del predio.

(58) «Es del todo incomprensible la *ratio* del artículo 29 de la Ley núm. 52, que, estableciendo que en los actos de los que se solicita la transcripción el bien deber ser designado con la indicación de al menos tres de sus linderos, parece excluir implícitamente que tal indicación sea necesaria también en las notas, a menos que no se quiera interpretar tal disposición en el sentido de que donde el inmueble no esté incluido en el Catastro, debe ser indicado, en el acto (e implícitamente también en las notas), sobre la base de tres linderos», así se expresa TRIOLA, R., *Trascrizione*. Enciclopedia del Diritto, Tomo XXXVII, Giuffrè Editore, 1988, pág. 967; GABRIELLI, G., «La pubblicità legale nel sistema del Codice Civile», *Rivista di Diritto Civile*, 1992, pág. 463, ve en esta reaparición de la necesidad de señalamiento de los linderos en el título una prueba de que ni siquiera el propio legislador de 1985 se muestra convencido de la seguridad de los datos catastrales para identificar el inmueble.

ha dicho, la indicación de los tres linderos tampoco la consideramos idónea para tal fin (59).

El proceso de mecanización iniciado por esta Ley de 1985 previó (art. 17) el establecimiento de un modelo de nota que rechazaba la redacción libre de la misma que hasta ese momento era posible (60). En este sentido, la nota podía ser considerada como un documento privado, pues cabía que fuese el propio interesado el redactor de la misma, aunque lo más común es que fuese el Notario autorizante el que llevase a cabo esa labor.

A esta situación parece que se ha venido a poner remedio (61) con los modelos de notas a los que se ha hecho referencia; ahora, la nota viene estructurada en cuatro cuadros (A, B, C, y D), en cada uno de los cuales existen unas casillas que deben ser rellenadas. El cuadro A recoge los datos del título sobre el que se solicita la inscripción; el cuadro B se refiere a los datos relativos a la finca sobre la que recae el derecho, entre ellos constan los catastrales (62); el C contiene los datos referentes a las personas a favor o contra las cuales se realiza la transcripción y, por último, el cuadro D permite señalar todos aquellos datos no aportados en los cuadros anteriores y que se estime oportuno su conocimiento.

Si la nota es redactada por un Notario, teniendo en cuenta que el artículo 51 de la Ley de 16 de febrero de 1.913, n. 89, sobre la Ordenación del Notariado y de los Archivos Notariales, exige señalar en los actos notariales

(59) La perplejidad existente ante esto se deduce de las palabras de DE RUBERTIS, G., «Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare», *Vita Notarile*, 1985, pág. 52: «Se trata de afirmaciones que sirven de excusa desprovistas de todo fundamento... esto se confirma por el artículo 29 de la Ley en examen y sobre todo por la justificación que de él hace el legislador, que afirma que “con el artículo 29 se introduce la obligación de designar, en los actos con los que se concede la hipoteca o de los que se solicita la transcripción, el inmueble también con la indicación de al menos tres de sus confines, con el fin de obviar eventuales inconvenientes a que podrían dar lugar la falta de dicha obligación en la nota de transcripción o inscripción, tal como se prevé en el nuevo texto del artículo 2.826 del Codice Civile según es modificado por el artículo 13 del presente Proyecto de Ley”. Todo esto es simplemente absurdo».

(60) El modelo, aún en soporte papel, fue implantado por el Decreto del Ministerio de Finanzas, de 5 de julio de 1986. Fue el Decreto de 9 de enero de 1990 el que introdujo los modelos de nota en soporte informático. Como un paso adelante en la modernización del sistema, se promulgaron por el Ministerio de Finanzas los Decretos de 29 de abril de 1997, relativos a la presentación de las notas en soporte informático.

(61) Pues, aunque sigue siendo posible la elaboración por el particular, la existencia de unos modelos evita problemas de interpretación en cuanto al contenido de la nota y su correspondencia con el título.

(62) A estos efectos por inmueble se entiende la unidad elemental catastralmente individualizada que, como se explicará más adelante, no tiene porqué coincidir con la unidad jurídica-registral. Teniendo en cuenta la normativa ya mencionada y la Circular número 2, de 20 de enero de 1984, de la Dirección General del Catastro y de los Servicios Técnicos del Erario, los datos identificativos del inmueble a constar en la nota serán: el tipo de Catastro donde constan y la sección, el folio y la parcela.

referidos a bienes inmuebles los números catastrales, los mapas catastrales y los límites (63), habrá que entender que antes de proceder a la inclusión de los datos catastrales, este funcionario público habrá procedido a la solicitud de la certificación catastral que acredite la exactitud de dichos datos. Pero, si por el contrario, dicha nota es redactada por un particular, ¿quién comprobará la veracidad de los datos catastrales? Parece que en estos casos habrá que estar al título que sirve de base a la transcripción, de forma que si es un título público, el funcionario correspondiente habrá exigido, según las normas mencionadas, la presentación del certificado catastral; y si es una escritura privada en los procesos de autenticación notarial o reconocimiento judicial de las firmas (necesarios, como ya se ha visto, para que ese título privado pueda ser inscrito), únicamente se hará una comprobación de autoría de las firmas, ¿qué sucederá si los datos catastrales son falsos, se refieren a otra finca o incluso a una finca que no es del firmante?, ¿dónde está en este supuesto la seguridad jurídica?

Es posible que con la mecanización de los Registros se produzcan problemas de discordancia entre la nota y el título; pues bien, en materia de errores sobre los datos identificativos de los bienes inmuebles, ETORRE y SILVESTRI (64) mantienen que ello no debe llevar a imponer a los conservadores de los Registros Inmobiliarios la obligación de controlar la ausencia de errores (65), ya que, aunque hoy en día es posible la inspección en las Conservadurías, partiendo de los datos catastrales de la finca, se trata de «un procedimiento auxiliar y de perfeccionamiento del sistema que es de enorme utilidad para el oficial y para el usuario, pero que, lamentablemente, todavía está privado de reconocimiento legal... además, con frecuencia los inmuebles están representados por un notable número de parcelas para lo cual el control sería dificultoso y prolijo». Pero, entonces, ¿de qué sirven unos datos que pueden ser erróneos? Los autores continúan justificando su opinión diciendo

(63) También será necesario tener en cuenta el artículo 56 de la Ley de 8 de octubre de 1931, n. 1572, de Aprobación del Texto Único de las Leyes sobre el Nuevo Catastro, conforme al cual: «Los notarios y en general los funcionarios públicos, en su caso encargados, no pueden redactar actos públicos o autenticar escrituras privadas referentes a transferencias de bienes, si por las partes no se ha consignado el certificado catastral previsto en el precedente artículo 55...».

(64) *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale. Manuale teorico-pratico*. Giuffrè Editore, 1996, pág. 135.

(65) De hecho, el artículo 9 del Decreto-ley de 30 de diciembre de 1993, n. 557 (Gazz. Uff. de 30 de diciembre de 1993), que fue convertida en Ley por la Ley de 26 de febrero de 1994, n. 133 (Gazz. Uff. de 28 de febrero de 1994), prevé que el conservador pueda rechazar la transcripción en el caso de que los datos catastrales identificativos del inmueble no estén puestos al día. Esta mera posibilidad extraña a GALLIZIA, A., «Dottrina e problemi del notariato. Argomenti e attualità», *Rivista del Notariato de 1998*, pág. 7, para quien debía ser una verdadera obligación para el conservador.

que estos posibles errores «no impiden la cognoscibilidad del acto...», pero ¿qué utilidad tiene conocer un acto si falta el conocimiento de su objeto?

Se echa de menos la reglamentación, dentro del procedimiento registral, de mecanismos (más allá de los estrictamente registrales) que sirvan para dar publicidad a las descripciones del sustrato físico de los derechos, de manera que los posibles interesados puedan hacer ver la existencia de errores o equivocaciones en las mismas, en un período anterior a aquel en que las transcripciones devengan definitivas; todo ello en aras de evitar futuros conflictos que mermen el principio de economía procesal.

Ahora bien, de nada servirán todas las exigencias anteriores si el Catastro no cuenta con unos bancos de datos veraces y acordes con la realidad.

EL CATASTRO: SU FUNCIÓN

Hay que reconocer que la institución catastral tiene un fin eminentemente fiscal en cuanto que sirve para determinar el valor de la propiedad inmueble, valor que servirá de base en el cálculo de las cantidades a percibir por el Estado a través de los impuestos. Para esa determinación lleva a cabo una labor de acumulación de datos relativos a todas las fincas que lo convierten en un auténtico «inventario general de los bienes inmuebles» (66) y gracias a él se puede lograr una fotografía del estado de la propiedad en un país (67).

Pero junto a ello es innegable que también puede llegar a cumplir una función de tipo civil (68), complementaria de la tarea llevada a cabo por las Conservadurías de los Registros Inmobiliarios, mediante la suministración de

(66) RUMBOLDT, T., *Catasto (Diritto attuale)*. Enciclopedia del Diritto, VI, Giuffrè Editore, 1960, pág. 495.

(67) En el ordenamiento español, la reciente Ley 48/2002, de 23 de diciembre, del Catastro Inmobiliario (BOE de 24 de diciembre de 2002), lo define como «un Registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, tal y como se definen en esta Ley» (art. 1).

(68) Así opinan RUMBOLDT, T., *Catasto (Diritto attuale)*. Enciclopedia del Diritto, VI, Giuffrè Editore, 1960, pág. 495, y DE CUPI, A., *Pubblicità (Diritto civile)*. Enciclopedia del Diritto, Giuffrè Editore, pág. 1007; TAGLAPIETRA, S., «L'individuazione giuridica dei beni immobili», *Rivista di Diritto Civile*, 1990, pág. 37, señala que la función tributaria «acaba por constituir un límite para su utilización en fines diversos, como la individualización, límite que no parece superable ni siquiera acudiendo a la enunciación, contenida en la Ley reguladora del Catastro, de un fin ulterior, de relevancia más sinceramente privada». No todos están de acuerdo en reconocer al Catastro una función civil auxiliar de las Conservadurías, por ejemplo, COVIELLO, N., *Della trascrizione*, vol. I, 1924, pág. 150, dice que el Catastro «puede tener un doble efecto: tributario y civil; como instituto tributario, sirve para aplicar y repartir el impuesto fundiario, es un medio para obtener la distribución equitativa del impuesto; como instituto civil tiene por objeto la declaración legal o material de la propiedad de los inmuebles».

datos que no constan en las Conservadurías y con los que se logrará una mayor concreción de los derechos que acceden a las mismas (69). Como ya se ha visto, en la nota de transcripción es necesario hacer mención de los datos catastrales de la finca, de ahí que sea necesaria la ayuda del Catastro para, a través de esos datos, llegar a una delimitación de las características físicas de la finca.

Existen en Italia dos tipos de Catastros según la calificación de las propiedades que sean su objeto, así el *Catasto Terreni* tiene en cuenta la propiedad rústica (siendo por tanto un Catastro de Rústica), mientras que el *Catasto Fabbricati* (70) absorbe los datos relativos a las propiedades urbanas.

Gracias a la realización de diversas operaciones de carácter eminentemente técnico, se llega a una especificación de las distintas parcelas catastrales (71) que servirán de «unidad» alrededor de la cual se organizará el Catastro (se podría decir que sigue un sistema de corte real). En esta determinación juegan un papel muy importante los mapas catastrales, pues servirán para concretar de manera inequívoca los datos literales que obran en el Catastro, llegándose así a una identificación «sobre el terreno» de cada parcela.

En los últimos años se han llevado a cabo en distintas direcciones, actuaciones, cuyo objetivo era lograr una modernización del Catastro que incidiera directamente en una mejora del servicio prestado. Por ejemplo, una importante novedad fue el paso de la extensión de los mapas catastrales en soporte papel a su formación en otro tipo de soportes informáticos más modernos que les dotan una exactitud todavía mayor; el Decreto del Ministerio de Finanzas, de 19 de abril de 1994, n. 701, sobre normas para la automatización de los procedimientos de puesta al día de los archivos catastrales y de las Conservadurías de Registros Inmobiliarios (72), permite que la nota de transcripción

(69) También es posible hablar de una función procesal-civil en cuanto a la relevancia probatoria que puedan tener los datos catastrales. De hecho, el artículo 950 del Codice, respecto de la acción de deslinde, señala que a falta de otros medios, el juez atenderá a los linderos delineados por los mapas catastrales.

(70) Este Catastro ha sustituido al antiguo *Catasto Edilizio Urbano* y su norma fundamental es el Decreto del Ministerio de Finanzas, de 2 de enero de 1998, n. 28.

(71) Como «porción continua de terreno o de una edificación, que esté situada en el mismo municipio, perteneciente al mismo poseedor, siendo de la misma calidad o clase, o el mismo destino», es definida la parcela catastral en el artículo 2 de la Ley de 8 de octubre de 1931, n. 1572, de Aprobación del texto único de leyes sobre el nuevo Catastro. En cambio, en el Catastro Urbano (*Catasto dei Fabbricati*), la unidad fundamental se denomina «unidad inmobiliaria» y se define en el artículo 2 del Decreto Ministerial de 2 de enero de 1998, n. 28, como «porción de construcción, o construcción, o conjunto de construcciones o bien una zona que, en el estado en que se encuentra y según el uso local, presenta potencialidad de autonomía funcional y de ser rentable».

(72) Que no es sino la plasmación real de la previsión de la Ley de 24 de marzo de 1993, n. 75, respecto a la posibilidad de llevar a cabo esta doble registración (registral y catastral) mediante un único procedimiento.

sirva automáticamente para la extensión del respectivo apunte (*voltura*) catastral (73). Pero para que lo anterior fuera posible era necesario que en los modelos de nota de transcripción se introdujeran algunos datos que, si bien no son necesarios a efectos de la práctica de la transcripción, sí lo son para que sea posible su inserción en el Catastro, y a tal fin se promulgó el Decreto Ministerial de 10 de marzo de 1995, que ha aprobado nuevos modelos de nota; de ahí que se haya señalado (74) que la mecanización de las notas facilitará la necesaria conexión que debe existir entre las Conservadurías y el Catastro (75).

Sería deseable la exigencia del acompañamiento, junto al resto de documentos necesarios para la transcripción, de un plano de la finca (76), ya que, aunque siempre constarán en la Conservaduría los datos catastrales, y a éstos en el Catastro les viene asignada una parcela en el mapa catastral, debido a la falta de puesta al día del Catastro, pueden producirse desajustes entre parcela catastral y unidad inmobiliaria registral. Y es aquí donde, en nuestra opinión, se encuentra el gran problema de la coordinación que debe existir entre el Catastro y las Conservadurías (77).

Es un punto de partida básico que para poder comparar es necesario que los elementos a comparar vengan dados en las mismas unidades, pues sino el parangón no será proporcional o ecuánime. Esta premisa es la que falta

(73) Para DE VOGLI, S., *Tecnologie informatiche e regime di pubblicità dei beni immobili*, CEDAM, 2002, pág. 74, esta posibilidad supone la eliminación de una de las diferencias más importantes entre los sistemas de transcripción y los de libro fundiario, pues con ello se eliminará «en tiempos relativamente reducidos, las deformidades entre los resultados derivados de los mapas y los resultados jurídicos y de asegurar, para el futuro, una constante coordinación, no teniendo ya importancia el hecho de que los mapas catastrales, parte integrante del libro fundiario, no estén insertados en los Registros Inmobiliarios».

(74) MISEROCCHI, L. A., «“Nuova” meccanizzazione dei Registri Immobiliari e “invalidità” della trascrizione per vizi della nota», *Rivista di Diritto Civile*, 1997, pág. 308.

(75) Se ha llegado incluso a plantear la posibilidad de fusión entre las Conservadurías y las oficinas del Catastro, vid. ARIENZO, A., «Informatica e pubblicità immobiliare, V Congresso Franco-italiano del notariato ligure e provenzale», *Rivista del Notariato*, 1981, pág. 66.

(76) En este sentido, en el ordenamiento español han sido emanadas diversas normas donde se tiene cuidado de este aspecto cartográfico, y así la Instrucción de la DGRN, de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en el Registro de la Propiedad (BOE de 21 de marzo de 2000) y la reciente Resolución de 28 de abril de 2003, por la que se aprueban los programas y aplicaciones informáticas para la consulta de datos catastrales y la obtención de certificados catastrales (BOE de 14 de mayo de 2003).

(77) El logro de esta coordinación es un objetivo importante en el sistema español, y en ese sentido se han promulgado normas como la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE de 31 de diciembre de 1996), cuyos artículos 50 y siguientes pretenden lograr este objetivo mediante la constancia de la referencia catastral, y la Instrucción de la DGRN, de 26 de marzo de 1999 (BOE de 16 de abril de 1999) aclaratoria de la ley anterior.

en las relaciones Catastro-Conservadurías, porque, como ya se ha visto, el primero gira en torno a las nociones de parcela catastral o unidad inmobiliaria, mientras que es la finca la unidad que sirve de sustrato (a pesar de que sea un sistema de base personal) a la organización de las Conservadurías. Por tanto, es perfectamente posible que a una única finca registral le correspondan varias parcelas catastrales (o unidades inmobiliarias) o, viceversa, que varias fincas vengan a ser delimitadas en el Catastro como una única parcela.

La dificultad anterior ya fue alegada por GIANTURCO (78) para rechazar la idea de la doble finalidad del Catastro (civil y fiscal) y de la correspondencia entre Catastro y libro fundiario: «la unidad catastral es concepto económico de la fuerza contributiva de un fundo, la unidad tabular es concepto jurídico... el Catastro mira a la individualización del objeto, el Registro fundiario a la declaración del derecho» (79).

Este límite no se da, en cambio, en los sistemas germánicos, puesto que allí está vigente el principio conforme al cual a cada «bien inmueble, objetivamente individualizado como distinto y autónomo, debe corresponderle una situación jurídica unitaria» (80).

A pesar de que es cierta la existencia de esa falta de correspondencia entre parcela catastral-unidad fundiaria registral, ello no debe ser obstáculo para desistir de la coordinación, que, en nuestra opinión, debe darse entre ambas instituciones. Con más razón si se tiene en cuenta que hoy en día en la transcripción se contienen los datos catastrales de los inmuebles, pues con ello no se está haciendo más que un reenvío al Catastro, para determinar así las características físicas del predio.

Esta falta de correspondencia debe subsanarse utilizando los medios tecnológicos existentes para que así fuera posible determinar y detectar cuándo a una unidad registral no le corresponde una única parcela catastral (o viceversa), de manera que esta circunstancia no sea impedimento para llegar a la concreción del sustrato físico del fundo. Además, será necesario que ambas instituciones sean mantenidas en consonancia con los cambios que se producen en la realidad (agregaciones, divisiones de finca...), de forma que cuando llegue a conocimiento del Catastro una mutación se lo comunique a la Con-

(78) *Studi e ricerche sulla trascrizione e sul Diritto Ipotecario. Parte Prima*, 1890, págs. 84-87.

(79) Aunque GIANTURCO, E., *op. cit.*, «Studi e ricerche...», pág. 87, reconoce la existencia de un vínculo entre ambas instituciones, cuando dice: «El Catastro, entonces no tiene por sí mismo, más que el propio fin de declarar el *objeto* del derecho; y por ello también sirve al principio de especialidad, el nexo con los libros fundiarios es, a este respecto, innegable».

(80) TAGLAPIETRA, S., «L'individuazione giuridica dei beni immobili», *Rivista di Diritto Civile*, 1990, pág. 41.

servaduría, y ésta haga lo mismo en el supuesto de que fuera ésta la que tuviera noticia de una mutación.

A MODO DE CONCLUSIÓN

La falta de existencia en el Derecho italiano de un procedimiento de inmatriculación, que ha intentado paliarse mediante la utilización de los datos catastrales, no ha servido para lograr una verdadera identificación de la finca que permita conocer con exactitud cuál es el contenido del derecho objeto de publicidad. El estado del Catastro en Italia hasta hace unos años no era el adecuado para ofrecer datos lo suficientemente veraces; además, la aplicación atenuada del principio de titulación pública junto con la falta total de publicidad que se da a las transcripciones, facilita que los particulares puedan, sin ningún problema, hacer llegar a las Conservadurías datos erróneos o incluso falsos. Insistimos en la idea de que, aunque los efectos del sistema inmobiliario italiano no sean tan fuertes como aquellos de los sistemas germánicos, sí son lo suficientemente importantes como para que sea precisa una exacta determinación del elemento objetivo de todo derecho, de ahí que no deba olvidarse ni descuidarse la correcta descripción y delimitación de este elemento.

MARGARITA HERRERO OVIEDO
Becaria de investigación del
Departamento de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid