

La finca como base del sistema inmobiliario

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. LA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA.—III. LAS PRETENDIDAS RELACIONES ENTRE FINCA REGISTRAL, FINCA MATERIAL, FINCA FUNCIONAL Y FINCA ESPECIAL: CRITICA.—IV. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA FINCA REGISTRAL.—V. CLASES DE FINCAS REGISTRALES.—VI. FINCAS RUSTICAS Y URBANAS.—VII. FINCAS CONTINUAS Y DISCONTINUAS.—VIII. CONEXION DE FINCAS: FINCA MATRIZ Y FINCAS NUEVAS.—IX. FINCAS ORIGINARIAS Y FINCAS RESULTANTES.—X. LAS FINCAS ESPECIALES.—XI. LA DESCRIPCION DE LA FINCA: CARACTERES.

I. INTRODUCCION

El Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario tiene como contenido no sólo el estudio de los fundamentales principios hipotecarios de la publicidad, sino también el estudio de los elementos de la publicidad.

Esos elementos de la publicidad se nos aparecen como los protagonistas de la «película inmobiliaria». Uno de esos protagonistas del sistema es *la finca*. Junto a ella, aparecen también el derecho real inmobiliario, el acto o contrato de trascendencia real o título material, el documento en que consta el acto o contrato o título formal, y por último, el titular registral.

Aquí nos ocupamos de la finca como elemento de la publicidad y base del sistema.

Dentro del estudio de la finca registral caben varios aspectos. Por una parte, unas ideas generales sobre la finca como base del sistema, el concepto de finca registral, las distintas clases de fincas registrales y la descripción e identificación de la finca.

Pero hay otros aspectos importantes a estudiar dentro de la figura de la finca registral. Así, la **inmatriculación** o ingreso de la finca en el Registro, las modificaciones de la finca, tanto las que afectan al perímetro o identidad

de la misma (modificación de entidades hipotecarias), como las demás modificaciones (actualizaciones descriptivas, excesos de cabida). En fin, la constitución de la propiedad horizontal, así como las distintas relaciones entre la finca registral y el Urbanismo y la coordinación Catastro-Registro.

Como todas estas cuestiones exceden de un estudio que no puede ser extenso, nos vamos a limitar aquí al primer grupo de temas sobre la finca, es decir, al concepto y clases de finca registral y a la descripción e identificación de la misma.

II. LA FINCA COMO BASE DEL SISTEMA

La Ley Hipotecaria de 1861 tiene como una de sus principales características haber implantado *el sistema de folio real* o de llevanza del Registro por fincas, tomándolo de los precedentes germánicos, contrarios al sistema francés de transcripción o de folio personal.

Ello permitía la aplicación de los principios hipotecarios fundamentales y de que en las sucesivas reformas hipotecarias se fuera haciendo más efectivo el sistema registral.

La Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, mantiene el mismo sistema y lo refuerza incluso, suprimiendo una serie de supuestos excepcionales en que se permitía que abrieran folio ciertos derechos reales, porque «chocaba con la orientación general del sistema, cimentado en la más rigurosa especialidad» (Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944).

Puede decirse que la finca fue desde el principio y lo sigue siendo ahora *la base del sistema inmobiliario español*. Esto se ha expresado a través de una serie de frases que están ya acuñadas y que se suelen repetir hasta la saciedad, pero que explican perfectamente el sistema inmobiliario español.

Así, se dice:

«La finca es la base del sistema».

«El Registro se lleva por fincas».

«El sistema español es un sistema de folio real».

«La finca es la unidad de cuenta: una finca, un derecho».

Todas estas y otras frases similares tienen su fundamento en una serie de preceptos legales hipotecarios, que fundamentalmente son los artículos 243 y 8 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 243 LH establece: «El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las

inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos».

Y el artículo 8 LH, en sus párrafos iniciales primero y segundo, señala: «Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo». «Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial».

La llevanza del Registro por fincas, base del sistema de folio real, es una de las manifestaciones del principio hipotecario de especialidad, que exige claridad en el historial de los inmuebles.

De este modo, el sistema inmobiliario español ha seguido el modelo germánico, que conduce a una gran perfección en la publicidad inmobiliaria.

Ha de advertirse que no se trata sólo de un problema formal *de organización interna* del Registro de la Propiedad, para establecer orden en sus asientos, sino que se trata de *un problema de fondo*, que repercute en la totalidad de las características del sistema.

Con la llevanza del Registro por fincas se produce un historial completo y claro a través del folio registral, que permitirá aplicar los principios de tracto sucesivo, calificación, legitimación y fe pública, que son principios básicos en cualquier sistema inmobiliario moderno.

Sin esta llevanza del Registro por fincas sería imposible aplicar tales principios, especialmente el de tracto sucesivo, que, a su vez, es base de los demás, siendo dicha imposibilidad el principal defecto que tienen los sistemas registrales de folio personal o de transcripción, como el sistema francés.

La gran ventaja de los sistemas de folio real, como el alemán, suizo, austríaco y español, entre otros, es que, al llevarse el Registro por fincas, «*ofertan al público*» —como ha dicho con todo acierto CELESTINO PARDO— «*un solo propietario por cada finca*», en lugar de varios posibles propietarios, como ocurre en el sistema francés, a pesar de su moderno fichero inmobiliario, al poder existir varias cadenas de propietarios dentro del Registro.

Esto determina que dichos sistemas de folio real son perfectos, pues permiten la aplicación de los principios citados, el de tracto sucesivo, calificación, legitimación y fe pública, que son los más íntimamente relacionados con el principio de especialidad.

III. LAS PRETENDIDAS RELACIONES ENTRE FINCA REGISTRAL, FINCA MATERIAL, FINCA FUNCIONAL Y FINCA ESPECIAL: CRITICA

Algunos autores han tratado de contraponer la finca registral a las fincas materiales y funcionales, con la consecuencia de que la finca registral es

considerada como un concepto «puramente formal» (LACRUZ-SANCHO) «como es la de figurar una cosa o un derecho inmueble como objeto de un folio registral» (1).

Y así, es incluso corriente entre los autores definir la finca registral como «*todo aquello que es susceptible de abrir folio registral*».

Por otra parte, se centra todo el contenido sustantivo en el concepto de *finca material*, que se la suele definir como «trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal perteneciente a un solo propietario o a varios *pro indiviso*» (2).

Luego se especifica que *la finca funcional* se centra en la «finalidad social y económica» de la finca, aludiendo a los supuestos en que la finca aparece como una «unidad económica indivisible» (3).

Y, por fin, se añaden una serie de supuestos dentro del concepto de «*finca especial*», entre ellos, los pisos y locales (4).

Este tratamiento de la finca registral y de sus contrapuestas fincas materiales y funcionales, así como la forma de configurar las fincas especiales, tiene una serie de inconvenientes:

1.º *Lleva a la configuración de la finca registral como un ente ficticio o meramente formal*, separado de la realidad, que es precisamente lo contrario de lo que es la finca registral, pues si ésta tiene algún sentido es por ser la misma finca material, una vez que accede a los libros registrales. La posible falta de coincidencia entre finca material y finca registral se deberá a un problema patológico de falta de concordancia entre Registro y realidad, que no interesa a efectos **definitorios** de la finca registral, sino únicamente a efectos de tomar las medidas correspondientes para restablecer el paralelismo imprescindible de ambos conceptos.

La posibilidad de que no coincida la finca registral con la llamada finca real o material también se ha planteado en ocasiones respecto a la legislación especial arrendaticia por parte de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, cuando para dar protección al derecho de retracto arrendaticio urbano, ha permitido al arrendatario que ejercite el retracto sobre la vivienda o local que ocupaba, aunque el objeto de transmisión y de inscripción haya sido una entidad superior de la que el arrendatario sólo ocupaba una parte. Esto ha dado lugar también a la distinción en este ámbito limitado entre finca material o real (la que ocupa el arrendatario) y finca registral (la que consta en el Registro).

(1) LACRUZ-SANCHO, *Derecho Inmobiliario Registral*, 1984, pág. 65, refiriendo la finca registral a la simple idea de tener un número en el libro registral.

(2) LACRUZ-SANCHO, *ob. cit.*, pág. 63.

(3) LACRUZ-SANCHO, *ob. cit.*, pág. 64.

(4) LACRUZ-SANCHO, *ob. cit.*, pág. 72.

Pero sobre tal problema caben varias soluciones, sin necesidad de poner en entredicho la coordinación de la finca registral con la realidad.

Así cabe entender que la finca transmitida es una finca registral coincidente con la finca material o real objeto de tráfico, pero que se trata de una entidad que no afecta al inquilino o arrendatario, como acto realizado en fraude de sus derechos y sin contar con él, por lo que puede neutralizar ese concepto de finca registral ejercitando el retracto sobre una parte de la finca, y a partir de ahí obtener una rectificación del Registro mediante la correspondiente segregación o formación de finca nueva.

O bien, cabe también entender que la finca transmitida es una finca no sólo registral, sino real o material y no meramente ficticia, pero que ello no es obstáculo para que el legislador quiera proteger al arrendatario y le permita ejercitar su derecho de retracto, no sobre la totalidad de la finca, sino sobre una porción determinada de ella, dando lugar a una ulterior titularidad diferenciada que servirá de base para la formación de nuevas fincas.

2.º *La configuración de la llamada «finca material» como «un trozo de terreno» no deja ver todos los supuestos posibles de finca, pues ésta no siempre es un «trozo de terreno».* Y si por nuestra parte llegamos a la conclusión de que la llamada finca material es la misma finca registral, se reconocerá la importancia de perfilar el concepto de finca de un modo más amplio que el ancestral de «trozo de terreno».

3.º *El concepto de finca funcional más que un concepto contrapuesto al concepto de finca registral constituye un límite mínimo* que ha de influir en mayor o menor medida, según la normativa existente en cada caso, sobre el concepto de finca registral. Por ello, más que un nuevo supuesto de finca, se trata de unos requisitos que han de exigirse para preservar la unidad mínima, a efectos del concepto de finca. Otra cosa es que las medidas legislativas previstas no sean suficientes o adolezcan de defectos que dificulten su aplicación en la práctica.

4.º *La enumeración de fincas especiales sin orden ni concierto*, incluyendo dentro de ellas supuestos como los pisos y locales, que son las fincas más frecuentes en los centros urbanos, lleva a una inversión de conceptos, pues mal pueden ser llamadas fincas especiales las que son normales en la práctica registral diaria. En su origen, los pisos y locales representaron una especialidad respecto a la finca clásica que era el edificio o solar. Pero precisamente por razón del principio de especialidad y del aforismo «una finca, un derecho», el legislador aplicó el concepto de finca para dar claridad al sistema y evitar el amontonamiento de titularidades diferentes en un mismo folio. Podrá decirse que son fincas con unas características peculiares, como consecuencia de sus conexiones con la finca matriz, que luego veremos, pero sin que puedan concebirse dentro

de un concepto de «finca especial» contrapuesto al ordinario de «finca material».

Para obviar todos estos inconvenientes, vamos a partir del concepto de finca registral sin contraponerlo a la finca material, sino como algo identificado con ella, sin más que el añadido del ingreso de la misma en el Registro. Vamos, además, a considerar la finca funcional como uno de los límites o caracteres de la finca registral. Y vamos a tratar de las clases de fincas registrales, relegando el concepto de fincas registrales especiales a una serie de supuestos muy concretos que se separan claramente de las notas más generales del concepto ordinario de finca registral.

IV. CONCEPTO Y CARACTERES DE LA FINCA REGISTRAL

Nuestra definición de finca registral es la siguiente:

«Es un bien inmueble consistente en el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con una titularidad unitaria y objeto de tráfico como unidad, y por ello susceptible de abrir folio registral, conforme al principio de especialidad».

Desarrollaremos los elementos de este concepto:

A) *La finca es un bien inmueble.* El bien inmueble es el género y la finca es la especie. En principio, podría decirse que existen bienes inmuebles que no son fincas, como ocurre con las *partes integrantes* y las *pertenencias* de las fincas. Pero en todo caso, las partes integrantes y las pertenencias forman parte de la finca. En este sentido, tanto el inmueble propiamente dicho como sus partes integrantes y pertenencias constituyen como un todo la finca registral.

Unas breves indicaciones sobre los conceptos de parte integrante y pertenencias, al formar parte de las fincas.

El concepto de parte integrante tiene las siguientes notas:

- 1.^a Son partes de una cosa, y no cosas ni fincas susceptibles de tráfico separado e independiente.
- 2.^a Son elementos componentes o constitutivos de la cosa o finca. Por eso, su función es constitutiva de la esencia o de la *perfectio* de la cosa.
- 3.^a Tienen una conjunción coordinada o complementaria con las demás partes de la cosa o finca, más que posición subordinada entre las distintas partes.
- 4.^a Tienen una conexión entre sí. Normalmente la conexión es corporal

o física. Y ésta ha de dar lugar a un conjunto único en su esencia, sin que la conexión sea meramente transitoria o provisional. Pero cabe también la conexión ideal. Enneccerus pone el ejemplo de las fichas del dominó. Tratándose de inmuebles, podemos poner el ejemplo de la finca discontinua, que luego veremos, formado por distintas partes indisolublemente unidas en su destino.

Cabe también una conexión «jurídica», es decir, establecida por el Derecho, aunque en la realidad física no exista conexión ni colindancia. Así, cabe mencionar como ejemplos: la servidumbre predial, respecto al predio dominante es una cualidad inseparable del mismo, o sea, una parte integrante de él, y de ahí que el artículo 13 LH permita que se pueda hacer constar como «cualidad» en el folio del predio dominante. También puede citarse el ejemplo de los elementos comunes, y concretamente, la cuota o participación que cada departamento de la propiedad horizontal tiene en ellos, que constituye igualmente una parte inseparable del piso o local.

Las consecuencias prácticas del concepto de parte integrante respecto a la finca son las siguientes:

- No pueden ser objeto de derechos reales independientes, porque no son fincas, sino partes de ellas. Cabría excepcionalmente, el derecho de superficie respecto a las edificaciones, pero con carácter transitorio y no perpetuo. En el caso del derecho de vuelo cabe un derecho real sobre el mismo, pero siempre como paso previo para una propiedad futura de pisos o locales integrados en una propiedad horizontal u ordinaria (cfr. art. 16-2.º RH).
- No cabe tampoco que sean objeto de contrato con separación de la finca de la que forman parte. Cuando se transmite la finca, se transmiten sus partes integrantes.

No obstante, un sector de la doctrina ha ideado la figura de las partes integrantes «separables» o «no esenciales», en que cabría que tales partes integrantes se pudieran convertir en fincas independientes, sin destrucción de la cosa principal. Esto ocurre en el supuesto de segregaciones y divisiones de fincas.

Es posible también que, por diferentes consideraciones, el legislador haya formulado una regulación especial. Así, en la regulación del derecho real de hipoteca, el artículo 110 LH exige pacto expreso para que la hipoteca se extienda a las futuras construcciones, sin que de modo necesario las comprenda, a pesar de ser partes integrantes inseparables de la finca. Incluso en el caso de que las construcciones o mejoras las haya realizado un

tercer poseedor, no cabe ni siquiera la posibilidad de pacto expreso extendiendo a ellas la hipoteca.

Esta regulación especial se explica por la pretensión del legislador hipotecario de fomentar la edificación, pero puede plantear enormes problemas registrales, procesales y civiles al tratar de concretar las titularidades sobre las distintas partes de la finca en el futuro.

En cuanto al concepto de pertenencia, las notas más relevantes frente al concepto de parte integrante, son las siguientes:

1.^a Son «cosas» que «por naturaleza» son bienes muebles y no partes del inmueble. Es decir, en la realidad física tienen una existencia autónoma.

2.^a Son elementos no constitutivos del inmueble, sino elementos funcionales o de servicio.

3.^a Tienen una conjunción o relación subordinada con el inmueble al que sirven, que es la cosa principal. En este sentido, las pertenencias son cosas accesorias. Hay otros supuestos de cosas accesorias que no son pertenencias, por no cumplir sus notas, y que se suelen denominar en la doctrina italiana «accesorios convencionales».

4.^a No tienen conexión física con el inmueble, sino que respecto a él lo que existe es un acto de destinación realizado por el propietario de la finca, que constituye un acto jurídico de administración, poniendo la pertenencia en una relación de servicio respecto a la finca, que puede ser un servicio económico u ornamental. Por otra parte, las pertenencias han de estar colocadas en la finca de modo permanente, manteniendo su función o destino, debiendo apreciarse objetivamente el propósito por parte del dueño de la finca de mantener tal permanencia. Por ello, la colocación meramente esporádica en la finca no vale a efectos de su configuración como pertenencia. En cambio, cabe la separación transitoria por una causa justificada (arreglo de sus desperfectos). Si se pretende la separación permanente, se trataría en realidad de una «desafectación» del concepto de pertenencia, que el dueño sólo podría realizar cuando no hubiera perjuicio para terceros.

El concepto de pertenencia proviene del Derecho alemán y está recogido en el BGB. Posteriormente lo recogió el Código Civil italiano de 1942. Los Códigos que siguen al Código Napoleónico no recogieron el concepto de pertenencia, pero por distinto camino han llegado a un resultado parecido, por la vía de «inmovilizar» las cosas muebles por razón de su servicio u ornamentación respecto al inmueble. En este sentido, el Código Civil español en los números 4, 5, 6 y 7 del artículo 334. Pero hay otros preceptos más modernos que han recogido el concepto de «pertenencia», así como el de «parte integrante» (ejemplo: art. 1.346-8.º CC).

Los efectos o consecuencias prácticas del concepto de pertenencia se resumen en que existe la presunción de que los negocios realizados sobre la finca comprenden también las pertenencias. Así resulta en términos generales del artículo 1.097 CC, que dice: «La obligación de dar cosa determinada comprende la de entregar todos sus accesorios, aunque no hayan sido mencionados».

Ahora bien, existe también aquí una excepción en la Ley Hipotecaria, en materia de hipotecas, y es la que establece el número 1.º del artículo 111, previendo que la hipoteca del bien inmueble no comprende las pertenencias, salvo pacto expreso en contrario. Esto fue una innovación de los legisladores hipotecarios de 1909 para fomentar el crédito, contemplando las pertenencias como posible fuente independiente de crédito. Pero en la práctica, casi siempre se produce ese pacto expreso incluyendo las pertenencias.

B) *La finca es un «espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente»*. Consignamos este carácter en sustitución de lo de «trozo de la superficie terrestre cerrado por una línea poligonal», que suele emplear la doctrina de los autores.

Y ello porque el concepto de «espacio» es más amplio que el de «trozo de la superficie terrestre», y por tanto, más adecuado, para comprender las distintas clases de fincas.

Sobre ello comenta acertadamente ARNÁIZ: «En este sentido, tanto la doctrina como la práctica admiten la posible configuración de objetos de derecho diferenciados sobre y bajo la rasante de la superficie del suelo, de forma que la finca ya no puede considerarse, en su acepción clásica de porción de la superficie terrestre, delimitada por una línea poligonal, sino más bien como el espacio en el cual es posible la construcción de una edificación susceptible de propiedad independizada» (5).

Por otro lado, se añade que ha de ser «suficientemente delimitado», para destacar la importancia de la determinación, individualización e identificación de la finca, a través de su descripción.

Esta delimitación sustituye a la idea del «cerramiento por una línea poligonal» que utilizaba la doctrina, pues dado el concepto más amplio de «espacio», no cabe hablar exclusivamente de «línea». Pero en todo caso responde a la misma idea de determinación de la finca. Esta determinación se produce por la descripción concreta con superficie y linderos y a poder ser con un plano de la finca, según veremos más adelante.

(5) RAFAEL ARNÁIZ EGUREN, *LOS aparcamientos subterráneos. Notas sobre su organización jurídica y su acceso al Registro de la Propiedad*, Editorial Civitas, Madrid, 1993, pág. 47.

Se dice también «susceptible de aprovechamiento independiente», para excluir del concepto de finca aquellos espacios que son meras partes integrantes o accesorias de la finca, o que por su carácter antieconómico no pueden cumplir los fines de la propiedad de la finca.

En relación con esta nota conviene hacer unas precisiones sobre la llamada «finca funcional», que no es nada más que un concepto para destacar que existen unos mínimos que el legislador ha previsto con mayor o menor intensidad como límites para el concepto de finca, y concretamente, el concepto de «unidad económica indivisible», por debajo de la cual no debería caber el concepto de finca.

Así, en principio, la finca funcional sirve de *límite mínimo del concepto de finca*, que en principio, no debería ser franqueado, pues fuera de él, las porciones resultantes no deberían merecer el concepto de finca.

Ahora bien, el legislador no siempre ha regulado con estas consecuencias el concepto de finca funcional. Y por otra parte, existen fincas formadas con anterioridad al mandato legal que son inferiores a la unidad mínima y no por ello dejan de ser fincas.

En relación con esta idea de finca funcional, *hay diferentes graduaciones sobre los efectos de tal concepto*.

Desde luego que si se trata de un exiguo espacio de terreno que comprende una sola cepa de viña o un olivo, o un metro cuadrado, no puede decirse que se trate de finca, porque esas diminutas porciones no cumplen en el tráfico jurídico ni en las costumbres rurales y urbanas la función que mínimamente cabe exigir en el concepto de finca.

Pero fuera de estos límites mínimos, y en relación con los límites más amplios marcados por el legislador, los mismos pueden servir para impedir que se formen fincas inferiores a la unidad mínima indivisible, pero no en todos los casos, pues ello dependerá del alcance que haya dado el legislador a la normativa sobre indivisibilidad de las fincas.

Así, *tratándose de fincas rústicas o en suelo no urbanizable*, no caben desde luego las parcelaciones urbanísticas, pero respecto a los fraccionamientos o divisiones, se prevé que puedan realizarse si no infringen las unidades mínimas de cultivo en cada zona.

Ahora bien, la infracción de tales unidades mínimas, según la legislación agraria, no determina que no puedan inscribirse las porciones resultantes, pues se establece que cabe el retracto de colindantes, lo que presupone que cada uno de ellos puede adquirir esas porciones, lo que es tanto como darles eficacia, en contra del criterio nominal de nulidad que dicha legislación establece.

Pero hay que tener en cuenta dos clases de supuestos, en que no está permitida la formación de finca registral por debajo de las unidades mínimas de cultivo de cada zona:

- a) *Cuando se trata de zonas de concentración parcelaria*, en que ya tratamos de demostrar en otra ocasión que la legislación agraria prevé aquí unas mayores exigencias para conservar la concentración realizada, según resulta de los artículos 198-1 y 199-1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 13 de enero de 1973. La ley de concentración parcelaria de Galicia muestra un claro criterio prohibitivo de división de parcelas por debajo de la unidad mínima.
- b) *Cuando se apliquen normativas de ciertas Comunidades Autónomas*, que en su legislación específica han exigido para la división o segregación de terrenos en zona rústica la licencia de la Comunidad Autónoma. Así, en la Comunidad Autónoma de Madrid, los artículos 14 y 15-6 de la Ley de 10 de febrero de 1984, prohíben tales actos sin autorización de la Comunidad. Lo mismo ocurre en la Ley de Murcia de 20 de diciembre de 1986, de Medidas de protección de la legalidad urbanística, en su artículo 5-2; en el artículo 1-1 de la Ley del Principado de Asturias de 8 de abril de 1987, sobre disciplina urbanística; y en el artículo 4-1 de la Ley de Canarias de 7 de abril de 1987, sobre Ordenamiento de suelo rústico, y en el artículo 6 de la Ley de dicha Comunidad de 14 de mayo de 1990, sobre Disciplina urbanística y territorial. Además, el artículo 13-2 de la Ley de Tierras de Regadío de 8 de abril de 1987 de Extremadura establece que «de acuerdo con la legislación vigente se prohíbe cualquier acto de división de la superficie de regadío que dé lugar a predios de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo» (salvo autorización de la Consejería de Agricultura y Comercio en los casos del art. 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

Respecto a la regulación de la Ley del Suelo sobre indivisibilidad de parcelas, establece una serie de supuestos de finca indivisible ateniéndose fundamentalmente a *la unidad mínima señalada en el Plan*, para que no se puedan formar fincas por debajo de tal unidad mínima (art. 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo), completándolo con la exigencia de licencia municipal de parcelación para las divisiones o segregaciones de terrenos (art. 259-3 del Texto Refundido citado).

A veces también se habla de finca funcional para destacar la *indivisibilidad de determinadas fincas registrales*, como ocurrió en el caso de la Resolución DGRN de 18 de mayo de 1983, respecto a un supuesto de Navarra en una comunidad de garage con pacto de no proceder la acción de división, dado el destino de la comunidad, que haría inservible la finca si se pretendiera dividir. También han destacado algunos autores que se puede aplicar la idea de finca funcional para explicar la situación de la

multipropiedad, en que por razón de su destino, no permite que se dé la acción de división (ANTONIO PAU PEDRÓN).

C) *La finca ha de tener una titularidad unitaria*. Este es el elemento jurídico de la titularidad, esencial para el concepto unitario de finca. Con este carácter sustituimos al equivalente que señala la doctrina de que ha de «pertenecer a un solo propietario o a varios *pro indiviso*». Aunque no hay diferencia sensible entre una y otra nota, hemos querido destacar el concepto técnico de «titularidad», hablando de su carácter unitario en sentido amplio, sin precisar la idea de *pro indiviso*, pues existen varias formas de comunidad que ofrecen igualmente una titularidad unitaria, como son los supuestos de comunidad germánica.

D) *La finca, para ser tal, ha de ser objeto de tráfico como unidad*. Si el Derecho Hipotecario la configura como «unidad de cuenta» es porque en el tráfico inmobiliario opera como tal unidad.

Objeto de tráfico como unidad significa que los actos de tráfico sobre la finca comprenden todas sus partes integrantes, según hemos visto anteriormente.

Significa también que la finca aparece en el tráfico inmobiliario como unidad respecto a terceros, aunque en el contrato hayan sido contempladas varias fincas bajo una unidad superior, pues lo que cuenta para los terceros es la finca y los derechos reales sobre ella, y no la unidad contractual que hayan podido pactar dos partes determinadas.

En relación con este carácter de la finca ha de tenerse también en cuenta que, como tal objeto de tráfico unitario, la finca es «*objeto de las inscripciones sucesivas*» que se practican en el Registro y no sólo es «*objeto de inmatriculación*».

Algunos autores se empeñan en contraponer el objeto de inmatriculación y el objeto de inscripción, señalando como objeto de aquélla la finca y como objeto de inscripción los actos inscribibles o los derechos reales, según las posiciones.

Sea lo que fuere acerca de si el objeto de inscripción son los títulos o los derechos reales, tema en el que ahora no es oportuno entrar aquí, no puede decirse sin más que la finca no sea también objeto de inscripción, además de objeto de inmatriculación.

Y es que no sólo el asiento inicial del historial registral de una finca, que es la inmatriculación, tiene por objeto ésta, sino que también todos los sucesivos asientos posteriores a la inmatriculación aluden a la finca entre sus datos fundamentales, pues se encabezan con la descripción de la finca, actualizándola o remitiéndose a lo que figura en inscripciones anteriores. Por otra parte, en el «*cuerpo de la inscripción*» se alude al acto o contrato realizado *sobre la finca* (se vende o se dona una finca). Y en *el acta de inscripción* no sólo se inscribe el dominio u otro derecho real por razón del

título correspondiente, sino que se alude igualmente a «la finca» sobre la que recae ese dominio o derecho real.

Lo que ocurre es que el objeto inmediato o directo de las inscripciones —también la de inmatriculación— son los derechos reales constituidos por un determinado título, pero en tanto en cuanto esos derechos reales recaen sobre la finca, éstas también son *objeto mediato de inscripción*.

E) *La finca es susceptible de abrir folio registral conforme al principio de especialidad*. Esta nota, que indudablemente caracteriza a la finca registral, aparece en la definición como una consecuencia de las anteriores notas, y no como concepto **definitorio** único. La referencia a la concordancia con el principio de especialidad se hace por ser esencial este principio para el concepto de finca desde distintas perspectivas: la llevanza del Registro por fincas conforme al sistema de folio real y la necesidad de que la configuración de la finca se haga sobre la base de la claridad de su descripción e identidad.

V. CLASES DE FINCAS REGISTRALES

Podemos clasificar las fincas registrales atendiendo a diferentes criterios:

- a) Fincas rústicas y urbanas.
- b) Fincas continuas y discontinuas.
- c) Finca matriz y fincas conexas: conexión histórica y conexión actual.
- d) Fincas originarias o antiguas y fincas resultantes o nuevas.
- e) Fincas especiales.

A continuación veremos cada una de esas clasificaciones.

VI. FINCAS RUSTICAS Y URBANAS

La clasificación de fincas rústicas y urbanas es fundamental en la legislación hipotecaria por dos razones fundamentales:

1.^a Porque la legislación hipotecaria exige que *se encabece la descripción con la expresión «rústica o urbana»*, y distingue las circunstancias de la descripción según sea una u otra la naturaleza de la finca.

2.^a Porque el Registrador *ha de calificar de distinta manera los requisitos legales previstos para las fincas rústicas y urbanas* en las legislaciones agraria y urbanística respectivamente.

A pesar de esta importancia, no existen criterios en la legislación hipotecaria para la distinción entre una y otra clase de fincas, sino que la expresión registral de la naturaleza se hace depender de la manifestación de las partes que conste en la escritura correspondiente.

No obstante, sigue siendo fundamental determinar los criterios de distinción entre una y otra clase de fincas, porque ello servirá para que los interesados los tengan en cuenta en las escrituras públicas, y además, porque servirán de criterio al Registrador de la Propiedad, a efectos de la determinación de la legislación aplicable a una y otra clase de fincas.

Hasta ahora han existido distintos criterios de diferenciación de las fincas rústicas y urbanas según la materia de que se tratase. Así, a efectos del retracto de colindantes regulado por el Código Civil para las fincas rústicas, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha atendido fundamentalmente al «destino», es decir, a la explotación agrícola de la finca (Sentencia de 3 de octubre de 1970).

En cambio, la legislación de arrendamientos rústicos contiene criterios que, si bien en principio son aplicables únicamente a la materia de la que dicha legislación se ocupa, son suficientemente expresivos para extenderlos a otras materias. Concretamente, el artículo 7 de la LAR se refiere a las fincas excluidas de la Ley de arrendamientos rústicos, por concurrir en ellas algunas de las circunstancias siguientes: «Constituir, conforme a la legislación específica, suelo urbano o suelo urbanizable programado».

Por tanto, a dichos efectos, son fincas rústicas las que están situadas en suelo urbanizable no programado y en suelo no urbanizable.

Otro de los criterios que resultan de la legislación arrendaticia rústica es el de la *accesoriedad*, pues excluye de tal legislación las «accesorias de edificios o de explotaciones ajenas al destino rústico», siempre que el rendimiento ajeno al rústico sea notoriamente superior. En fin, el artículo 7-3.º de dicha LAR excluye de la misma las fincas que tengan «por cualquier circunstancia ajena al destino agrario, un valor en venta superior al doble del precio que normalmente corresponda en la comarca o zona a las de su misma calidad o cultivo».

Creemos que estos criterios que resultan de la legislación arrendaticia rústica hay que ponerlos en relación con los clásicos criterios tradicionales que señalaba la doctrina hipotecarista para la distinción entre fincas rústicas y urbanas y rectifican el concepto de suelo urbanizable no programado en el sentido de considerarlo finca urbana, pues por sus expectativas y valor superior a la naturaleza rústica merece tal consideración.

Dichos criterios tradicionales son:

- a) *El criterio de la situación*, en el campo o en la ciudad. Ahora bien, resulta mucho más preciso referir la situación a las distintas clases

de suelo previstas en la legislación urbanística, tal como hace la Ley de Arrendamientos Rústicos, considerando que están sitas en la ciudad, las fincas sitas en suelo urbano, en suelo urbanizable programado, y en suelo urbanizable no programado, y que, en cambio, están sitas en el campo, las situadas en suelo no urbanizable.

- b) *El criterio de la construcción.* Según este criterio son fincas urbanas las que tengan una construcción o sean aptas para construir. Ahora bien, resulta más adecuado explicar este criterio a través también de la legislación urbanística, en el sentido de que han de considerarse fincas urbanas aquellas que ya estén construidas o que son aptas para construir por tener unas expectativas próximas, debido a que están en suelo urbano o en suelo urbanizable programado, o incluso, en suelo urbanizable no programado. Respecto a las fincas sitas en suelo no urbanizable, aunque en principio son fincas rústicas según el criterio anterior, hay que tener en cuenta que se permiten algunas construcciones, por lo que cuando éstas sean relevantes respecto al destino rústico, y no tengan un destino agrario, habría base para considerarlas urbanas conforme a este criterio de la construcción.
- c) *El criterio del destino.* Este criterio, que se concreta en la edificación tratándose de fincas urbanas, y en la explotación agraria, ganadera o forestal para las fincas rústicas, viene a ser complementario del anterior, pudiendo aplicarse igualmente los criterios de la legislación urbanística que se acaban de mencionar, es decir, los resultantes de la situación según la clase de suelo de que se trate y del carácter de la edificación existente, en su caso, sobre las mismas.
- d) *El criterio de la accesoriedad.* Este criterio es complementario o incluso sirve de correctivo de los criterios anteriores, pues se trata de considerar una finca como rústica o urbana, atendiendo a la parte principal que tenga uno u otro carácter. Esto puede ser perfectamente aplicable como correctivo de los criterios del destino y de la construcción. Y además, puede dar lugar a un cambio de clasificación en aquellos supuestos en que, como dice el artículo 7-3.º de la LAR, la finca tiene un valor sensiblemente superior al que tendría aplicando exclusivamente el destino agrario.

En definitiva, los criterios tradicionales de distinción de fincas rústicas y urbanas, sin perjuicio de poder seguir siendo útiles, han de coordinarse con los criterios resultantes de la legislación urbanística, al estilo de lo que establece la legislación arrendaticia rústica.

VII FINCAS CONTINUAS Y DISCONTINUAS

Las fincas continuas son las fincas normales que no ofrecen especialidad por referirse a un espacio sin solución de continuidad dentro de unos linderos.

En cambio, *las fincas discontinuas* merecen una consideración especial.

Son aquellas fincas formadas por varios trozos o suertes separadas entre sí, pero que ofrecen características peculiares que permiten considerar a todos ellos formando una unidad.

El artículo 8-2.º LH se ocupa de estas fincas discontinuas, estableciendo que se inscribirá como una sola finca: «Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí».

El artículo 44 RH desarrolla este precepto en sus apartados 2.º, 3.º, 4.º y 5.º, refiriéndose a distintos supuestos que se caracterizan por la nota de conjunción de terrenos o dependencias a través de las notas de accesoriedad o destino unitario (apartados 2.º, 4.º y 5.º).

El propio precepto reglamentario, para evitar que pudiera ofrecerse un concepto arbitrario de finca discontinua, al arbitrio de los interesados, que llevara al sistema de folio personal, pone también unos límites a dicha figura, precisando más el supuesto del artículo 8-2.º LH en el número 3.º del citado artículo 44 RH: «Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio, que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual, así como las explotaciones familiares agrarias».

Este número 3.º del artículo 44 RH merece un doble comentario:

a) Por una parte, este precepto, aparte de los supuestos concretos de finca discontinua que prevé en los apartados 2.º, 4.º y 5.º, exige para que se dé el supuesto de finca discontinua que ésta *tenga un nombre propio*, y además, *una organización económica que exceda de la puramente individual*. Con ello, se quiere referir a las explotaciones de personas jurídicas y no de personas individuales o físicas.

Ahora bien, entendemos que no son suficientes estos criterios delimitadores, sino que conforme al principio de especialidad y al sistema de folio real, no cabe ampliar el concepto de finca discontinua nada más que respecto a aquellos supuestos excepcionales en que pudiera apreciarse una unidad de finca por criterios de destino o accesoriedad, calificando estos supuestos con criterio restrictivo por ser excepcionales respecto al sistema general de folio real seguido por la legislación hipotecaria española.

En esta línea consideramos fundamental la Resolución DGRN de 29 de noviembre de 1947, que dice lo siguiente:

«Considerando que una de las características fundamentales de nuestro sistema hipotecario es la de que el Registro se lleva por fincas, abriendo a cada una de ellas, cualquiera que sea su importancia, el correspondiente folio u hoja registral, donde se concentra el historial jurídico del inmueble, para así facilitar el exacto conocimiento de todo lo relacionado con el mismo».

«Considerando que si bien la práctica registral no ha exigido una prueba formal y rigurosa de la conexión económica o unidad orgánica de explotación —medida preconizada por algunos tratadistas, y sin duda conveniente para evitar posibles abusos—, tampoco puede desconocerse el grave peligro que encierra dejar encomendado al ilimitado arbitrio de los interesados una materia como la del ingreso de las fincas en el Registro, que ya adolece en nuestro sistema de importantes deficiencias, como son, entre otras, la carencia de justificación acerca de la existencia y características del inmueble por la ausencia de un Catastro en íntima relación con el Registro, toda vez que el libre juego de la iniciativa particular haría posible la inscripción como una sola finca de predios muy distantes entre sí, con diferentes cultivos y naturaleza, sin más nota común que la de pertenecer al mismo dueño, resultados que exceden indudablemente de los propósitos del legislador, irían abiertamente contra el principio de especialidad y supondría una transgresión manifiesta de las normas que aconseja una razonable práctica hipotecaria, según la cual estas agrupaciones de predios no colindantes requieren una organización económica que no sea la meramente individual».

«Considerando que en previsión de tales perjudiciales consecuencias, la jurisprudencia de este Centro Directivo ha impuesto en este punto ciertas limitaciones, llegando a declarar que el hecho de hallarse situadas varias porciones de tierra dentro de un mismo término municipal y pertenecer a un solo dueño no basta para considerar como una finca todas aquellas porciones; y que no equivale a conexión económica el subterfugio de denominar el propietario a las fincas con el mismo nombre, ni tampoco el expresar que se encuentran en dependencia con otra casa sita en poblado».

De esta Resolución se deduce *el carácter excepcional* de la finca discontinua, no existiendo libertad de los particulares para configurar como tal la que ellos desean, por existir razones de orden público inmobiliario derivadas del principio de especialidad y del sistema de folio real que impiden la iniciativa particular en este punto.

Por ello, entendemos que la finca discontinua exige, o bien *la demostración de la unidad orgánica de explotación*, o bien la existencia de una serie de criterios fundamentales que pueden obtenerse a través de la idea de *proximidad de porciones*, junto con la *identidad de cultivo* y la *accesoriedad* de las distintas porciones. Pueden señalarse como ejemplos el de porciones separadas por una carretera, o el de diversas suertes meramente accesorias de la finca en que está la casa de labor principal próxima.

b) Por otra parte, el artículo 44-3.º RH termina refiriéndose como finca discontinua a las «*explotaciones familiares agrarias*», por haberse introducido esta referencia en la reforma reglamentaria aprobada por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982.

Ahora bien, esta referencia a las explotaciones familiares agrarias la consideramos fuera de lugar, tanto desde el punto de vista del principio de especialidad y del sistema de folio real, como desde el punto de vista de la Ley de Explotaciones Familiares Agrarias de 24 de diciembre de 1981, que es norma de rango preferente al Reglamento Hipotecario.

Por ello, la referencia a tales explotaciones familiares agrarias en el artículo 44-3.º RH *ha de interpretarse en relación con dicha Ley y con los principios de la legislación hipotecaria*, que impiden considerar finca discontinua en todo caso, a tales explotaciones, salvo que se den en el supuesto concreto los requisitos de la finca discontinua. Pero entonces ha de ser por aplicación de los criterios ya vistos de la finca discontinua, y no porque la explotación **familiar** agraria tenga de por sí el carácter de finca discontinua con unidad de folio.

Así, *la Ley de Explotaciones Familiares Agrarias no considera la explotación como una sola finca*, sino todo lo contrario, como una pluralidad de elementos y fincas, cada una de las cuales es susceptible de inscripción separada.

Ante todo, el objetivo de esta ley es fomentar la constitución de explotaciones familiares rentables con plan de modernización; el acceso a la propiedad por sucesión de los parientes colaboradores, a base de modificar la normativa del Derecho de Sucesiones; y *facilitar la inscripción de las fincas* que forman parte de la explotación en el Registro de la Propiedad. Pero parte de la existencia de *una pluralidad de fincas* y no de una sola finca discontinua.

En la propia definición que da dicha Ley de las explotaciones familiares agrarias, se advierte que la Ley parte de la pluralidad de elementos y fincas, e incluso de titulares, y que la unidad que prevé es la económica y no necesariamente la unidad registral de finca. Las define como «el conjunto de bienes y elementos que forman una unidad organizada empresarialmente por su titular, con rendimiento económico suficiente, explotada directamente por su titular y su familia como actividad principal, y en que los asalariados no superen en jornada anual a la de los de la familia, exigiéndose una calificación de tal explotación administrativamente».

La citada Ley parte de la pluralidad de fincas y no de la finca discontinua única, pues alude a *la inmatriculación de cada inmueble* que forma parte de la explotación como constitutiva de una finca registral independiente, limitándose a regular una nota marginal de afección en cada una de las fincas, expresiva de la obligación de mantener la integridad del conjun-

to, con lo cual se consigue un resultado algo similar al de unidad de folio, pero sin necesidad de forzar la unidad registral de fincas que son distintas en la realidad.

Además, hay que tener en cuenta que dichas fincas, a pesar de esa conexión publicada por la nota marginal, pueden tener vicisitudes diferentes en su historia registral, pues cabe autorización administrativa para conseguir hipotecar unas con separación de las otras. Y cabe también que pertenezcan a distintos titulares, como son los miembros de la familia, con lo que sería imposible inscribir el conjunto como una unidad.

Por todo ello, entendemos que la referencia reglamentaria a tales explotaciones familiares agrarias, es en principio, de imposible aplicación, por no adaptarse a la Ley que es norma de rango superior, y en consecuencia, la unidad funcional ha de conseguirse de otra manera que con la unidad de folio, es decir, a través de la constancia por nota marginal contemplada en la citada Ley que ha de consignarse en cada una de las fincas de la explotación. En consecuencia, el precepto reglamentario quedaría limitado a aquellos supuestos en que por aplicación de la normativa general de la finca discontinua (accesoriedad de las porciones, dependencia, proximidad, identidad de cultivo, etc.) podría aplicarse la unidad de folio.

VIII. CONEXION DE FINCAS: FINCA MATRIZ Y FINCAS NUEVAS

En numerosos supuestos se plantea esta distinción entre fincas matrices y fincas conexas con ella. La relación se produce como consecuencia de la «apertura de folio» para fincas nuevas que proceden o forman parte de una anterior finca matriz. Podemos distinguir el supuesto de conexión meramente histórica y el supuesto de conexión permanente.

a) *Unas veces cabe hablar simplemente de «conexión histórica» de las fincas con la matriz*, pues son fincas que proceden de ella pero que se han independizado completamente. Se trata de los supuestos de modificación de entidades hipotecarias (segregación, agrupación, agregación y división).

La conexión en estos casos es histórica en un doble sentido: en cuanto a las cargas y en cuanto al título adquisitivo.

Por lo que se refiere *a las cargas*, la finca originada arrastra todas las cargas que tenía la finca matriz u originaria, sin perjuicio de las nuevas cargas que en adelante se refieran exclusivamente a esa nueva finca.

Por lo que se refiere *al título adquisitivo*, como la modificación hipotecaria no constituye propiamente título adquisitivo, se mantiene el título adquisitivo de la finca matriz como caracterizador de la nueva o nuevas porciones resultantes, sin perjuicio de que una vez que se produzca un

nuevo título en el historial de la finca originada, el título adquisitivo de la matriz ya no tendrá más que un valor histórico y no vigente.

Por todo ello, en estos supuestos de conexión «histórica», típico de los supuestos de modificación hipotecaria, los artículos 46, 47 y 48 del Reglamento Hipotecario, exigen como requisitos de constancia de tales modificaciones, la expresión de la procedencia de las fincas y las cargas vigentes de la finca matriz. Si a ello se une que en la finca o fincas matrices se hace constar por nota marginal la nueva o nuevas fincas formadas, queda clara la conexión entre finca matriz y las fincas nuevamente formadas.

En todo caso, hay que insistir en que se trata de una mera conexión «histórica», pues las nuevas fincas formadas tienen vida plenamente independiente y no tienen más conexión que la resultante de su pasado por razón de las cargas y título de procedencia.

b) En otras ocasiones, *la conexión entre finca matriz y fincas nuevas no es meramente «histórica», sino que es «permanente» y se mantiene a todo lo largo de la vida de esas fincas nuevas.*

Esta forma de conexión permanente se da en los supuestos de propiedad horizontal, conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones particulares. También se da en los supuestos de multipropiedad, si bien esta figura, por su especialidad, será incluida entre las fincas especiales.

Por lo que se refiere al supuesto de propiedad horizontal, la conexión entre finca matriz y fincas nuevas ofrece las siguientes características:

- La finca matriz no sólo es la finca de procedencia históricamente, sino que es la finca de la que forman parte a todo lo largo de su vida, las distintas entidades o departamentos que la componen.
- En la finca matriz se hacen constar y persisten a lo largo de la vida del régimen de propiedad horizontal, los elementos comunes del total edificio.
- En la finca matriz también constan las normas o Estatutos del régimen de propiedad horizontal, que afectan a todas las fincas nuevas que componen la misma.
- En cambio, en cuanto a titularidad, ésta sólo figura en la finca matriz de forma provisional o histórica, pues sólo en un primer momento se produce una coincidencia entre la titularidad de la finca matriz y de las entidades que la componen, ya que en el futuro éstas tendrán su propia titularidad y las vicisitudes de ésta, quedando petrificada en la matriz una titularidad antigua que carecerá con el tiempo de vigencia.

En cuanto a *las nuevas fincas que se forman por apertura de folio*, hay que tener en cuenta:

- Que en sus respectivas inscripciones *ha de constar la conexión con la matriz*, al tener que expresarse que cada una forma parte de la total finca matriz.
- Que también ha de expresarse *la cuota* que a cada una corresponde en los elementos comunes de la total finca matriz, que puede o no ser coincidente con la cuota de gastos de la propiedad horizontal, ya que cabe que se asigne la misma cuota para ambos supuestos o dos o más diferentes.
- Que han de reflejar *los anejos y los derechos de uso exclusivo* sobre determinadas porciones de elementos comunes, caso de que se les haya atribuido, pues resulta muy conveniente que la publicidad de tales anejos y derechos aparezca en el folio específico del departamento y no sólo en el folio general.
- Que en cuanto a los *Estatutos o normas de la propiedad horizontal*, ha de estarse a lo que conste en el folio general de la finca matriz, que constituye la inscripción extensa de cada una de las entidades que la forman.
- Que en cuanto a *las cargas*, cada una de las entidades tendrá las cargas de procedencia de la finca matriz, más las propias específicas de ella que se vayan produciendo en el futuro.
- Que en cuanto a *titularidad*, si bien en un primer momento se producirá coincidencia de titularidades entre la finca matriz y las que la componen, con el tiempo, ya hemos dicho que la titularidad de la finca matriz se convertirá en meramente histórica, y cada entidad tendrá su propia titularidad, fruto de las propias vicisitudes de su historial.

La forma de consignarse registralmente la conexión es similar al caso anterior, si bien, en lugar de reflejar que se trata de finca que procede o se forma de una determinada matriz, aquí hay que reflejar la actualidad de la conexión, diciendo que «forma parte de dicha finca matriz». Esto se reflejará tanto en la nota marginal de la finca matriz en que conste la referencia registral de los distintos departamentos que la componen, como en las inscripciones de cada una de las nuevas fincas en que se expresará que forman parte de aquélla.

A veces se produce *simultáneamente en la propiedad horizontal supuesto de conexión histórica con una finca matriz y conexión permanente con otra finca matriz*.

Nos referimos al supuesto de división o segregación de entidades de la propiedad horizontal, pues en tal caso, los nuevos departamentos mantienen una conexión meramente histórica en cuanto a las cargas de procedencia respecto al departamento matriz del que derivan, pero al quedar formadas

como nuevas entidades de la propiedad horizontal mantienen una conexión permanente con el edificio matriz.

Acerca de estos supuestos de división o segregación, se han producido doctrinas diferentes por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pues mientras la primera admite la validez e inscribibilidad de la norma estatutaria que permite tales operaciones al propietario o propietarios sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios, el Tribunal Supremo viene señalando de modo contundente y continuado que tales cláusulas estatutarias son nulas por ser imperativo en este punto el artículo 8-2 de la Ley de Propiedad Horizontal. Para compaginar ambas doctrinas, y teniendo en cuenta que las sentencias del Tribunal Supremo se producen en casos en que ha habido perjuicios para elementos comunes del inmueble, convendría que la cláusula de los Estatutos se redactase de forma que permitiese tales operaciones «siempre que no se perjudicasen elementos comunes del inmueble» (6).

No cabe descartar tampoco *conexión doble o triple* con sucesivas fincas matrices en forma similar a como veremos puede ocurrir en los conjuntos inmobiliarios, cuando la subdivisión de un departamento se combina con el establecimiento de unas normas y elementos comunes y cuotas especiales para todas las nuevas entidades formadas por subdivisión de él, con lo que existirá un doble supuesto de conexión permanente: con la finca matriz de la que derivan, y con el total edificio matriz, de cuya propiedad horizontal forman parte.

Otra especialidad en las conexiones es *el supuesto de la Resolución DGRN de 27 de mayo de 1983*, que se refiere a la agrupación de cinco fincas formando una finca destinada a garaje, perteneciendo tres de las fincas agrupadas a tres propiedades horizontales distintas.

La finca resultante de la agrupación tiene conexión «histórica» con las fincas agrupadas; pero la especialidad es que *dichas fincas agrupadas mantienen conexión «permanente» con cada una de las propiedades horizontales en que están integradas*, sin que sea obstáculo a ello la existencia de la agrupación. Por tanto, las fincas agrupadas tienen una doble conexión: con la finca resultante de la agrupación y con los edificios matrices de los que forman parte; y a través de dichas fincas, la resultante también queda conectada con el total edificio matriz.

Así, la citada Resolución señala:

«Considerando que característica general de todas estas agrupaciones excepcionales es la de que, no obstante, la agrupación, una o varias o todas las fincas agrupadas no se extinguen totalmente desde el punto de vista

(6) En favor de la validez de la cláusula, las Resoluciones DGRN de 31-8-1981 y 26-2-1988. En contra, las Sentencias TS de 7-2-1976, 31-1-1987 y 19-7-1993.

sustantivo, sino que subsisten a ciertos efectos y en el orden registral su folio particular anterior no queda cerrado».

«Considerando que la diferencia existente entre el supuesto concreto de este recurso, y las anteriores agrupaciones excepcionales examinadas se deriva del hecho de que en estas últimas todas las fincas se encuentran integradas en una única y armónica agrupación, mientras que en las primeras un mismo local o finca independiente forma parte a la vez de su respectiva propiedad horizontal y también de la nueva finca creada por agrupación, dificultad que formalmente podría salvarse sin mengua del principio de especialidad a través de la coexistencia del antiguo folio registral referido al local integrado en una propiedad horizontal y del nuevo folio donde constará la total finca resultante de la agrupación».

Por lo que se refiere a los conjuntos inmobiliarios y urbanizaciones particulares, la conexión de finca matriz y fincas nuevas es similar al supuesto de propiedad horizontal, con las especialidades propias del caso.

En el V Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Roma del 8 al 12 de noviembre de 1982, se definen los conjuntos inmobiliarios diciendo que «se caracterizan por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes».

También se dijo en dicho Congreso que «si bien el régimen de la propiedad horizontal viene siendo aplicado en la generalidad de los países para regular los conjuntos inmobiliarios, se estima que los caracteres especiales de dichos conjuntos exigen el establecimiento de una normativa específica que atienda adecuadamente sus peculiaridades». Se aludía con ello al régimen de mayorías y a la creación de un órgano diferenciado de gestión dotado o no de personalidad jurídica.

En cuanto a *la diferenciación entre propiedad horizontal y conjunto inmobiliario*, ARNAIZ la cifra con acierto en que en la propiedad horizontal, aunque sea compleja, existe una única Comunidad, mientras que en el conjunto inmobiliario existen varias Comunidades bajo la idea de una general y otras que son propiamente subcomunidades (7).

Sea de ello lo que fuere, en el aspecto de las fincas conexas que aquí nos interesa, existirá también aquí la finca matriz o común en cuyo folio constarán los Estatutos del Conjunto Inmobiliario o Urbanización, y luego, los diferentes bloques, parcelas o chalets.

La formación sucesiva de fincas dependerá de cada supuesto de la realidad. Pero el caso más complejo lo estudia *la Resolución DGRN de*

(7) *Ob. cit.*, pág. 51.

2 de abril de 1980, que prevé lo que se ha denominado «el triple folio», del modo siguiente:

1.º *Apertura de un folio general* para toda la urbanización o conjunto inmobiliario, en donde se detallan los Estatutos y elementos comunes del conjunto. Es la finca matriz general.

2.º *Apertura sucesiva de otro folio separado para cada uno de los edificios o bloques construidos dentro del conjunto*, con la consignación de su específico régimen de elementos comunes, normas comunes y cuotas. Es otra finca matriz de grado inferior. El folio de esta finca ha de estar conectado con la finca matriz general y con las entidades que la forman.

3.º *Apertura de folios separados para cada una de las entidades* que forman parte de cada bloque, conectados con la finca matriz de segundo grado, de la que forman parte, y con la finca matriz general.

Una vez configurado este esquema registral, hay que tener en cuenta que las sucesivas transmisiones y actos de gravamen, relativos a titularidad, se consignan exclusivamente en cada folio respectivo de las entidades.

Pero la especialidad consiste en que los sucesivos titulares de tales entidades adquieren las mismas como conexas a las respectivas fincas matrices y sujetas a los Estatutos respectivos y con las cuotas correspondientes.

Naturalmente, si el supuesto no es tan complejo, se producirá un supuesto de folio doble, en lugar de triple, como en la propiedad horizontal ordinaria. Y también cabe que este sistema de triple folio se dé igualmente para ciertas propiedades horizontales complejas.

Otra especialidad de las urbanizaciones y conjuntos inmobiliarios podría ser la constitución como fincas especiales con su propio folio conectado al folio general de los elementos comunes, para conseguir así una mayor clarificación y descripción de los mismos, evitando engaños y confusiones para los terceros. Pero esta posibilidad actualmente no está permitida, apareciendo únicamente proyectada en un Anteproyecto del Ministerio de Justicia sobre esta materia.

En esta enumeración de supuestos de conexiones de fincas no puede faltar una referencia a los supuestos de *titularidad «ob rem»*, en que se configura la titularidad dominical de una finca por referencia al o a los que sean propietarios de otra finca. Cabe que la conexión por titularidad «ob rem» se produzca dentro de una misma propiedad horizontal (ejemplo: las plazas de garaje respecto a las viviendas) o respecto a fincas sitas en propiedades horizontales distintas. Incluso cabe que la finca de la que se predica la titularidad «ob rem» no radique en ninguna propiedad horizontal, siendo la otra finca determinante de la titularidad la que se inserta en una propiedad horizontal.

La titularidad «ob rem» ha de reflejarse en ambas fincas, de tal modo que permita controlar en el futuro los actos de transmisión y gravamen, pues éstos han de referirse de modo conjunto e inseparable a ambas fincas y no a una sola.

Aunque la titularidad «ob rem» determina en todos estos casos una conexión de fincas registrales, su estudio detenido corresponde al capítulo de la titularidad registral y no propiamente al de la finca, pues se trata de una «titularidad especial».

IX. FINCAS ORIGINARIAS Y FINCAS RESULTANTES

La contraposición entre *fincas originarias* y *fincas resultantes* se produce en los supuestos en que opera la subrogación real, propio de los sistemas de gestión urbanística y de la Concentración Parcelaria.

Pero, a efectos registrales, existen diferentes modalidades, pues en algunos casos, se produce un nexo entre las fincas originarias y las resultantes, y en cambio, en otros casos, se rompe desde el punto de vista registral, aunque no desde el sustantivo, toda conexión entre las antiguas fincas y las nuevas. Y no faltan supuestos intermedios en que puede producirse o no conexión según los casos.

a) *Se mantiene el nexo entre fincas originarias y resultantes en los supuestos de reparcelación y compensación urbanística.*

Sin embargo, aquí caben dos modalidades:

- a') *O bien proceder a la agrupación instrumental de todas las fincas antiguas u originarias formando una nueva finca, de la que simultáneamente se forman por nueva división las fincas resultantes.* La conexión aquí se produce a pesar de la interposición de una finca intermedia que es la formada por agrupación instrumental de todos los terrenos que forman parte de la unidad reparcelable u objeto de compensación, pues las fincas resultantes de la división han de corresponder con cada una de las fincas aportadas, salvo que no haya correspondencia con ellas en los casos en que se produzca adquisición originaria. En realidad, la única diferencia con el supuesto que ahora se expone es la existencia de esa agrupación instrumental intermedia, pues las fincas que se forman por división han de corresponder por subrogación real con las originarias. Esta modalidad de inscripción a través de una agrupación y simultánea división de la misma en fincas resultantes deriva de la definición misma de reparcelación como «la agrupación de fincas

comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos» (art. 164 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 25 de junio de 1992). Aunque tiene sus precedentes en el antiguo Reglamento de Reparcelaciones de 8 de mayo de 1966, hay que tener en cuenta que actualmente la agrupación no consta que haya de practicarse a favor del Ayuntamiento actuante; y además, la formación de fincas por división es *simultánea* y en virtud del mismo título de reparcelación, sin que se produzca por el sistema de segregaciones sucesivas que preveía el antiguo Reglamento de Reparcelaciones, debiendo considerarse no vigentes los apartados 3 y 4 del artículo 34 del mismo, pues, aunque el Real Decreto 304/1993 declara vigente dicho precepto, entre otros, es «en lo que no se opongan al contenido del artículo 310 del TR de 1992», y según este precepto, el título de reparcelación es bastante para la inscripción de agrupación y las divisiones, prescindiéndose de las segregaciones sucesivas en distintos tiempos.

- b') *La otra modalidad es conectar directamente las fincas antiguas originarias con las resultantes*, mediante dos operaciones registrales simultáneas: la cancelación de la hoja registral de la finca originaria con expresión de los datos registrales que correspondan a las nuevas fincas; y la apertura de nueva hoja registral para la finca resultante, en la que se hacen constar las cargas y titularidades de las fincas antiguas anteriores a la nota marginal de iniciación de la reparcelación o compensación; y constancia por nota marginal en la finca resultante de la cancelación de las titularidades y cargas posteriores a dicha nota, a modo de reserva de rango en espera de la nueva inscripción en dicha finca resultante de esas titularidades y cargas posteriores.

En ambos supuestos, hay que tener en cuenta que se aplica la figura de la subrogación real, en cuanto al traslado de titularidades de dominio y de derechos reales, salvo los supuestos de *adquisición originaria* (caso excepcional para cuando la finca adjudicada no responda a una finca originaria: adjudicación a empresas urbanizadoras o excesos o defectos desorbitados de adjudicación), o de *incompatibilidad de cargas con el planeamiento* (art. 168-2 del Texto Refundido), o de *incompatibilidad de cargas por razones civiles o hipotecarias*, regulada en el apartado 3 del artículo 168 del Texto Refundido (ejemplo: finca resultante que se corresponde con dos fincas originarias, una de ellas con derecho de opción y la otra no).

Respecto a las titularidades de dominio y derechos reales posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación, y a la «cancelación» en la hoja de la finca originaria y al «traslado» o «mención» en la nota marginal de la finca resultante a que se refiere el artículo 310-4 del Texto Refundido citado, me remito a la crítica que hice en otro lugar, considerando acertada la regulación respecto a las titularidades de dominio, pero muy criticable respecto a los derechos reales limitados, pues estos últimos deberían ser objeto de traslado directo al folio de las fincas resultantes en virtud del principio de subrogación real, que debería ser de aplicación imperativa, en virtud de lo dispuesto en el artículo 167-*b* y «a contrario» en el artículo 168-1, ambos del Texto Refundido de la Ley del Suelo (8).

b) *En segundo lugar, y al contrario del supuesto anterior, se prescinde del nexo registral directo entre fincas originarias y resultantes en los supuestos de concentración parcelaria*, ya que si bien las titularidades registrales de las fincas antiguas son tenidas en cuenta en el expediente, las nuevas fincas resultantes, que aquí se denominan por la legislación agraria, fincas de reemplazo, son objeto de inmatriculación, sin conexión registral con las antiguas.

Así, la norma 1.^a del artículo 235 del Texto Refundido aprobado por Decreto de 12 de enero de 1973 establece que «todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 193, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquéllas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración».

No obstante, existe una cierta conexión respecto a las cargas, si bien han tenido que ser acreditadas en el expediente, pues la propia norma expresa que «en la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma».

Con este sistema se establece lo que RAFAEL ARNÁIZ ha denominado acertadamente «doble inmatriculación controlada», pues las antiguas fincas siguen inscritas a nombre de sus titulares, a pesar de que constan inscritas a su nombre las nuevas fincas de reemplazo.

Ahora bien, las fincas antiguas quedan en realidad muertas en el folio registral a efectos del tráfico inmobiliario, pues el Registrador habrá recibido la comunicación del Instituto de Reforma y Desarrollo Agrario en el

(8) Puede verse, «Problemas que plantea la llamada "cancelación" de asientos posteriores a la nota marginal de reparcelación o compensación», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 618, septiembre-octubre de 1993, págs. 1545 y sigs.

que exprese los términos municipales **afectados** por la Concentración y el perímetro de cada zona y sus rectificaciones, por lo que no cabrá ya ningún asiento de transmisión o gravamen en las fincas antiguas constando ya inscrita la finca de reemplazo.

Por otra parte, los titulares de derechos y situaciones jurídicas sobre las fincas antiguas que no hayan sido incluidos en las fincas de reemplazo, pueden acudir a la jurisdicción ordinaria (art. 232 del **TRLRDA**) y también cabe la solicitud de traslado a la finca de reemplazo con los requisitos y por los trámites previstos en el artículo 233 del **TRLRDA**. Otra posibilidad es la «expresión registral de contradicción» a que se refiere el artículo 194-2 de dicho Texto.

c) *Un supuesto intermedio entre los dos anteriores es el de las expropiaciones urbanísticas seguidas por el sistema de tasación conjunta*, pues aquí cabe, o bien la conexión registral directa entre las fincas expropiadas y las fincas resultantes mediante la constancia de nota marginal de agrupación en cada una de las antiguas fincas expropiadas, o bien, respecto a las fincas no identificadas en el expediente, cabe que se produzca un supuesto de esos que denomina RAFAEL ARNÁIZ de «doble inmatriculación controlada», puesto que el artículo 224 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, regula los derechos de titulares inscritos que hagan alegaciones con posterioridad a la inscripción a favor de la Administración, estableciendo que conservan acciones de carácter personal, pudiendo incluso practicarse la cancelación de sus asientos con la obligación por parte de la Administración de compensar económicamente a dichos titulares. En este último caso, se prescinde de la conexión entre finca antigua y finca resultante, y se salvaguardan los derechos del titular de la antigua finca refiriéndolos al dinero en que consiste el justiprecio (art. 223 del TR de la Ley del Suelo).

X. LAS FINCAS ESPECIALES

Vamos a incluir en este grupo una serie de fincas que se apartan claramente del concepto general de finca antes expresado, por existir toda una serie de especialidades referidas fundamentalmente al concepto de delimitación física, que no se dan del todo en estas fincas especiales, por referirse a supuestos en que predomina el concepto jurídico de objeto de derecho y de tráfico no referido a un espacio delimitado físicamente.

Dentro de este grupo de fincas especiales cabe aludir a las aguas, la medianería horizontal, las cuotas de la multipropiedad, el aprovechamiento urbanístico en algunos supuestos y las cuotas indivisas de garaje y las concesiones administrativas.

a) *El agua como finca y como objeto de apropiación privada*

Hay que distinguir la situación existente antes y después de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, que entró en vigor el 1 de enero de 1986, y respecto a la cual hay que tener en cuenta la Sentencia TC de 29 de noviembre de 1989, que la declaró constitucional, pero hizo una serie de *matizaciones* interesantes sobre la misma (9).

En la legislación anterior existían numerosos supuestos de aguas privadas que se podían encontrar, a efectos registrales, en una de estas tres situaciones: o bien el agua se configuraba como *finca independiente* del predio que ocupaba o en que había nacido; o el agua era *parte integrante* o *cualidad* de la finca en que naciere o ocupare; o el agua era *el derecho de una finca sobre otra* como servidumbre de aguas.

En los dos últimos supuestos, el agua no era finca, sino cualidad, parte integrante o gravamen de una finca.

La configuración del agua como finca independiente se explicaba por la importancia del agua como bien de dominio privado en la legislación anterior, que podía ser objeto de tráfico independiente de la finca en que se encontraba, de tal manera que una persona podía conservar la finca y vender o gravar el agua o formar una comunidad de regantes con cuotas sobre el agua a favor de cada partícipe.

Además, respecto a las comunidades de regantes existía la especialidad de que cada una de las cuotas o turnos del agua se configuraba como finca independiente especial que abría folio, para consignar en él con separación todas las transmisiones y gravámenes relativos a dicha cuota (art. 66 RH).

Aparte de ello, respecto a las aguas de dominio público, cabían aprovechamientos privados, bien a través de la figura de *la concesión administrativa* o de *los aprovechamientos de aguas públicas adquiridos por prescripción*, que se formalizaban por acta notarial del artículo 65 RH, con posibilidad de obtener anotación preventiva por plazo de cuatro años, y una vez inscritos en el Registro de Aguas, cabía la conversión en inscripción definitiva.

A partir de la entrada en vigor de la citada Ley de Aguas de 1985, la regla general es que todas las aguas son de dominio público estatal, si bien se producen algunas excepciones, sea de carácter permanente o de derecho transitorio.

Respecto a las aguas de dominio privado que se admiten por la nueva Ley de Aguas, están los supuestos siguientes:

(9) En Canarias hay que tener en cuenta la Ley de Aguas de Canarias, de 5 de mayo de 1987, declarada constitucional por Sentencia del TC de 7 de febrero de 1990.

- El del artículo 10, que se refiere a *las charcas* del modo siguiente: «Las charcas situadas en predios de propiedad privada se considerarán como parte integrante de los mismos, siempre que se destinen al servicio exclusivo de tales predios». Este precepto configura las charcas como «*parte integrante*» de la finca, y no como finca independiente.
- El de la disposición adicional primera de la Ley de Aguas, que dice: «Los lagos, lagunas y charcas, sobre los que existan inscripciones expresas en el Registro de la Propiedad, conservarán el carácter dominical que ostenten en el momento de entrar en vigor la presente Ley».

Aquí se respeta íntegramente la legislación anterior, de tal modo que cabe que tales lagos, lagunas y charcas figuren como cualidad de una finca o bien como finca independiente del predio que ocupe.

- Otro supuesto de propiedad privada de las aguas es el de la propiedad temporal de aguas a que hacen referencia las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a, en relación con las aguas de manantiales y pozos, en las que se prevé que continúen como de propiedad privada durante cincuenta años, siempre que dentro de los tres primeros años desde la entrada en vigor de la Ley de Aguas hubieran solicitado su inscripción en el Registro Administrativo de Aguas. En tal caso, aparte de continuar en esa propiedad temporal, la Ley les concede la protección administrativa y prueba de su derecho, así como un derecho preferente para obtener concesión administrativa al finalizar el plazo de los cincuenta años.

Ahora bien, la sentencia del TC de 29 de noviembre de 1989 ha considerado que es optativo para los titulares de pozos o manantiales inscribirse en el Registro Administrativo de Aguas o acreditar su título por otro medio, en cuyo caso, algunos autores han entendido que el supuesto quedaba fuera de la regulación de la propiedad temporal de las disposiciones transitorias 2.^a y 3.^a y, en consecuencia, la propiedad de esos pozos o manantiales sería perpetua.

Si esto fuera así, la regulación de la Ley de Aguas en estas disposiciones transitorias sería un contrasentido, pues resultaría que habría sido preferible no instar la inscripción en el Registro Administrativo de Aguas. Incluso habría que plantear que, aun habiendo solicitado y obtenido tal inscripción, el interesado podría instar el traslado de inscripción al Catálogo de Aguas Privadas, y a través de éste, al Registro de la Propiedad, como propiedad privada ordinaria de tales pozos y manantiales.

- Otro supuesto es el del «*uso privativo*» de las aguas pluviales y estancadas dentro de los linderos de una finca y de aguas subterráneas en predios de propiedad particular, cuando el volumen anual total no sobrepase los 7.000 metros cúbicos (art. 52 de la Ley de Aguas). Se trata de un supuesto no de propiedad privada de tales aguas, sino de un derecho de uso privativo de las mismas derivado de la Ley, e inscribible en el Registro de la Propiedad, no como finca, sino como cualidad de una finca, siempre que existe prueba suficiente de tales requisitos.
- Otro supuesto es el de los antiguos heredamientos de aguas en Canarias, que se admiten conforme a las disposiciones transitorias de la Ley de Aguas, pero que a partir de la Ley de Aguas de la Comunidad de Canarias de 5 de mayo de 1987, no se trata de situaciones de propiedad, sino de constitución de «Comunidades de usuarios».
- Por último, respecto a los *aprovechamientos de aguas públicas adquiridos por prescripción*, acreditados antes de la entrada en vigor de la Ley de Aguas, o que se hubieren acreditado en los tres primeros años desde la entrada en vigor de ella, se admite una titularidad temporal durante setenta años desde dicha entrada en vigor, lo que el Tribunal Constitucional en la citada Sentencia de 29 de noviembre de 1989 ha considerado constitucional.

b) *La medianería horizontal*

La especialidad de la finca en situación de medianería horizontal deriva de su especial configuración física y de los efectos de una situación jurídica también especial.

Se trata de fincas empotradas o a caballo respecto a las colindantes, de tal modo que alguna parte del espacio superior no coincide con la delimitación de la finca en el terreno. En ellas existe esa especial situación jurídica de medianería horizontal, en el sentido de que se apoyan recíprocamente entre sí, o una de ellas se apoya sobre la otra, introduciendo una parte de ella en la otra.

Por tanto, la especialidad de esta finca se encuentra en su descripción y en sus límites que en parte entran en los de la colindante, que la soporta en esa situación de medianería horizontal.

Esta clase de fincas ha de diferenciarse de las que se encuentran en propiedad horizontal, pues la única conexión existente entre ellas es la de la medianería horizontal, pero sin que existan elementos comunes, ni entrada ni escaleras comunes, por lo que han de ser inscritas con separación sin formar entre ellas propiedad horizontal, sino sólo con esa conexión jurídica resultante de la medianería horizontal.

De esta clase de fincas se ha ocupado el Tribunal Supremo en Sentencias de 24 de mayo de 1943 y 28 de abril de 1972 (10). La Dirección General de los Registros y del Notariado tuvo ocasión de ocuparse de esta figura en Resolución de 6 de noviembre de 1985, llegando a la conclusión de que no puede exigirse respecto a dichas fincas, a efectos de inscripción, la constitución de las mismas en régimen de propiedad horizontal conjunta, por tratarse de dos fincas independientes, si bien en esa situación especial. Ahora bien, esta interesante Resolución, fue anulada por Resolución DGRN de 7 de diciembre de 1985, por la razón formal de que cuando se interpuso la apelación había transcurrido ya el plazo de recurso (11).

c) *Las cuotas de la multipropiedad*

La multipropiedad o propiedad por períodos de tiempo representa una figura especial, que es objeto de estudio detenido en otra parte del Derecho Inmobiliario, pues tiene relación con la comunidad de bienes y con las figuras de titularidad real creadas al amparo del *numerus apertus* ante su falta de regulación legal.

Pero tiene relación con las fincas especiales, pues *cada cuota de la multipropiedad ha de abrir folio registral* en cumplimiento del principio de especialidad, porque es objeto de tráfico independiente y hay que evitar, de modo similar a la propiedad horizontal y a los conjuntos inmobiliarios, el amontonamiento de titularidades en un mismo folio sobre distintos objetos de derecho.

Además, la cuota de la multipropiedad, como se ha dicho acertadamente (12), tiene especialidades respecto a la comunidad ordinaria, ya que lleva consigo *como vinculación esencial e institucional, el uso por turnos, y al mismo tiempo, la cuota determina los gastos a pagar por cada cotitular*. En la comunidad ordinaria, el uso por turnos que ya preveía Ulpiano, es accidental e instrumental. Puede pactarse o no, pero no es de esencia de la comunidad, y no excluye que haya excesos de uso fuera del turno si no se perjudica a los demás, cosa que en la multipropiedad no hay esta posibilidad.

(10) Puede verse mi comentario a dichas sentencias en el libro *Sentencias comentadas del Tribunal Supremo*, 1982.

(11) Por eso, dicha Resolución no ha sido recogida en el Anuario del Ministerio de Justicia ni en las colecciones de resoluciones de AMORÓS-PAU, pero sí en el de ARANZADI. Por ello, puede verse su interesante contenido en esta última publicación, pero teniendo en cuenta que es una Resolución anulada.

(12) ANTONIO PAU PEDRÓN, «La multipropiedad en el Derecho Comparado», en *Revista de Derecho Registral*, núm. 10, 1984, págs. 23 y sigs., y también en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, enero-febrero de 1988, núm. 584, págs. 9 y sigs.

Y por esa vinculación esencial e institucional de la cuota al uso por turnos es posible la apertura de folio separado a la cuota con especificación del uso y el turno, como finca especial conexcionada además, con el conjunto o finca matriz.

De esta figura especial en relación con el Registro se ha ocupado extensamente la Resolución DGRN de 4 de marzo de 1993, entendiendo que no cabe la acción de división ni el retracto de comuneros porque no hay comunidad «en el mismo derecho», pues cada derecho recae sobre distinta «unidad inmobiliaria». Esta referencia a la «unidad inmobiliaria» consagra la configuración de cada cuota como finca especial, en los términos indicados.

d) *El aprovechamiento urbanístico como finca especial*

El aprovechamiento urbanístico, tal como lo regula la reciente legislación del Suelo de 1990 y TR de 1992, no constituye en principio finca registral, pues se trata de una de las «facultades» de la propiedad urbanística, que es objeto de adquisición gradual y escalonada, cuando se han cumplido por el propietario los deberes de cesión de terrenos, de equidistribución y de urbanización, consistente en la adquisición de los usos e intensidades permitidos, que se concretarán en la facultad de edificación con sujeción a licencia municipal, y terminará en la patrimonialización de la edificación resultante, que es el último escalón de las facultades urbanísticas relativas a la propiedad inmobiliaria.

Cabe distinguir en este punto entre «aprovechamiento urbanístico-cualidad de la finca» y «aprovechamiento urbanístico-objeto de tráfico», y en este último caso puede producirse o bien un supuesto de transferencia o de distribución del aprovechamiento de una finca a otra (fincas de origen y de destino, respectivamente), o bien la configuración del aprovechamiento como finca, por tratarse de un «aprovechamiento volante» que no tiene todavía un destino determinado en otra finca.

Para comentar brevemente estos aspectos, hay que hacer una alusión a otra clasificación del aprovechamiento urbanístico.

- Por una parte, está el «aprovechamiento urbanístico real», material o «diseñado» por el Plan, que es el que permite el planeamiento sobre determinada parcela.
- Por otra parte, está el «aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación» por el propietario de la parcela, que puede ser diferente del anterior y normalmente lo será, y que consiste en el 85 por 100 del aprovechamiento tipo, que señalamos a continuación.

- En tercer lugar, y para poder calcular el aprovechamiento apropiable, está ese «*aprovechamiento tipo*», que es el previsto por el planeamiento para cada área de reparto y consiste en una proporción de metros construibles dividido por la superficie del área de reparto, hallando la media en todo el área con los correspondientes coeficientes correctores.

Por tanto, el aprovechamiento urbanístico susceptible de «apropiación» no es la totalidad del permitido por el planeamiento sobre la finca en cuestión, sino que, como regla general, es el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto, sin perjuicio de la posibilidad de reducciones de ese porcentaje, en casos especiales de incumplimiento de los deberes urbanísticos.

Al comparar dicho aprovechamiento susceptible de apropiación con el permitido por el planeamiento sobre determinada parcela, es decir, con el «aprovechamiento material o real», puede producirse *un exceso o defecto de aprovechamiento en esa finca*. Y es en este campo de las llamadas «actuaciones asistemáticas» donde se pueden producir transferencias de aprovechamientos, en cuyo caso el aprovechamiento aparece como objeto de tráfico entre propietarios entre sí, que pueden pasar de una finca a otra, así como el tráfico con la Administración urbanística.

También pueden producirse excesos o defectos de aprovechamiento en actuaciones sistemáticas, es decir, cuando se actúa por un sistema en relación con una unidad de ejecución, lo que determina que hayan de ser cedidos los excesos a la Administración actuante, y en cuanto a los defectos, la propia Administración ha de compensar de distintas maneras a dichos propietarios.

Por último, se puede producir también una atribución y desvinculación de aprovechamientos cuando la Administración ocupa una o varias fincas para sistemas generales o dotacionales a través del correspondiente expediente, y en este caso, el aprovechamiento correspondiente a esos propietarios cuyos terrenos han sido ocupados por la Administración tiene la consideración de finca especial, pues la propia legislación urbanística prevé la apertura de folio para el mismo (art. 203-6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

En este caso, la finca ocupada es objeto de inscripción a favor de la Administración actuante, y simultáneamente se abre folio a las unidades de aprovechamiento correspondientes a cada propietario.

La especialidad del supuesto es que el aprovechamiento urbanístico se configura como finca en situación provisional, que ha de mantenerse como tal mientras se adjudica la finca en la que han de concretarse las unidades de aprovechamiento.

Además de este último caso, en que está previsto legalmente que el aprovechamiento urbanístico abra folio registral, en un anteproyecto de Reglamento Hipotecario que tramitaba el Ministerio de Justicia se aludía a otros dos supuestos en que el aprovechamiento debería abrir folio registral: *el de las cesiones de aprovechamiento a la Administración actuante*; y el de la adjudicación de unidades de aprovechamiento a las empresas urbanizadoras.

En los referidos supuestos de apertura de folio registral al aprovechamiento existen en realidad tres clases de fincas, apareciendo el aprovechamiento urbanístico como una finca especial en situación de tránsito desde una finca de origen hacia otra pendiente todavía de concretar.

Así, aparece en primer lugar la finca o fincas de «origen» de los aprovechamientos. En segundo lugar, está la finca especial, consistente en las unidades de aprovechamiento correspondientes, a la que se trasladan incluso los derechos reales que existían sobre la finca originaria. Y en tercer lugar, existirá la finca «de destino», en la que se concretarán en el futuro los aprovechamientos, y que será en su día susceptible de adjudicación al titular de tales aprovechamientos.

En todos estos casos, se justifica la apertura de folio para el aprovechamiento, pues aparece también el aprovechamiento como figura de tránsito en espera de posarse en una futura finca a favor de su titular (13).

e) *Las cuotas indivisas de garaje como finca especial*

El local garaje de una edificación o grupo de edificaciones puede encontrarse en diferentes situaciones, algunas de las cuotas no tienen diferenciación como finca especial de otras de una propiedad horizontal o conjunto inmobiliario.

Para que el local garaje tenga el carácter de finca especial, diferenciada de esos supuestos, hemos de llegar al caso del artículo 68 RH.

En primer lugar, ha sucedido alguna vez en otros tiempos en que las plazas de garaje no tenían el valor que hoy tienen y en supuestos de comunidades muy limitadas, que el garaje haya sido configurado como elemento común de una propiedad horizontal.

En tal caso, no hay finca especial sino *elemento común* situado en la finca matriz, sin perjuicio de la posible asignación de uso específico sobre espacio determinado, siempre que así lo regulen los Estatutos.

(13) Sobre todos estos supuestos, véase el interesante estudio de RAFAEL ARNÁIZ, «El acceso al Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico», en el libro *Estudios sobre la reforma de la Ley del Suelo*, Colegio de Registradores, 1991, págs. 216 y sigs.

Este primer supuesto está completamente abandonado en la práctica, dada la importancia económica y jurídica de las plazas de garaje en la actualidad.

En segundo lugar, cabe configurar como plaza de garaje como *anejo de determinada vivienda o local de la propiedad horizontal*. Esta posibilidad tiene perfecto encaje en aquellas situaciones en que se pretende que no se especule con la enajenación independizada de plazas de aparcamiento, como ocurre en los supuestos de viviendas de protección oficial (así, art. 7 del Real Decreto 1932/1991, de 21 de diciembre). Pero no se adapta a los casos normales en que se pretende una posibilidad de enajenación como objeto de tráfico independiente, dado su valor económico, de la plaza de aparcamiento, respecto a la vivienda.

En tercer lugar, cabe que el total local garaje sea *elemento privativo de una propiedad horizontal* y sea objeto de subdivisión formando cada plaza finca en folio separado, pero con conexión permanente con la finca matriz-local garaje, en cuanto a los Estatutos y elementos comunes del mismo y con la finca matriz-edificio o conjunto inmobiliario, en cuanto a los Estatutos y elementos comunes de la total propiedad horizontal o conjunto inmobiliario. Es el supuesto de triple folio de la Resolución DGRN de 2 de abril de 1980, anteriormente citada.

En cuarto lugar, cabe que cada una de las plazas sea *una entidad dentro de la total propiedad horizontal, sin intermedio de la finca-local garaje*, y parangonada con las demás viviendas y locales del edificio, configurándose entonces las zonas de pasos y maniobras como elementos comunes del total conjunto. No parece que esta configuración sea la adecuada, pues no puede ponerse en un mismo plano una plaza de garaje con una vivienda o local, al existir en la realidad una serie de zonas y elementos comunes que están relacionados exclusivamente con la plaza y no con la vivienda o local.

Cabe incluso que *la vivienda y el local garaje constituyan fincas separadas dentro de la propiedad horizontal, pero que se conecten a través de una titularidad «ob rem»*, de tal modo que la transmisión o gravamen de la una lleven consigo una cuota de la otra, por configurarse como tal titularidad, es decir, que quien sea propietario de una vivienda o local del edificio tendrá la titularidad de una cuota indivisa equis del local garaje.

Y cabe por último, la posibilidad prevista en la reforma del Reglamento Hipotecario de 1982, en que se configura *como finca especial la cuota indivisa del local garaje siempre que se adscriba a dicha cuota el uso de una o más plazas determinadas*.

Concretamente, el artículo 68 RH, incluido dentro de la sección de «fincas especiales», establece:

«La inscripción de la transmisión de cuota indivisa de finca destinada a garaje o a estacionamiento de vehículos, que lleve adscrita el uso de una o más plazas determinadas, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. Dicha inscripción se realizará a solicitud del titular registral o del adquirente, o cuando el Registrador lo considere necesario para mayor claridad de los asientos. La apertura de folio se hará constar por nota al margen de la inscripción de la finca matriz».

Se trata de un supuesto de «*conexión permanente*» de la cuota indivisa con la finca matriz de la que forma parte, es decir, con el local garaje correspondiente.

Pero tiene especialidades respecto a los demás supuestos de «conexión permanente» que vimos anteriormente, y de ahí la configuración de finca especial.

La finalidad de configuración de la cuota indivisa como finca especial fue *clarificar el folio registral* del garaje para evitar el amontonamiento de titularidades registrales en un mismo folio, que podían llegar a cuatrocientas, ochocientas o más inscripciones, en perjuicio de la claridad del sistema, lo que obstaculizaba la busca de titularidades y la clarificación del tracto sucesivo.

Y la necesidad de la reforma se hacía todavía más necesaria debido a que en la práctica era la fórmula comúnmente utilizada por las promotoras inmobiliarias, que no practicaban la subdivisión del local garaje en plazas determinadas por una razón meramente coyuntural de gastos fiscales, notariales y registrales, que lleva consigo toda subdivisión en numerosas plazas.

Ante esa situación de la práctica, y para conseguir la clarificación, surgió la idea en el Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña, de configurar cada cuota indivisa como finca especial, abriendo folio conectado con el del local garaje. Y dicha idea fue aceptada por los redactores del Anteproyecto de Reglamento y, después, por el Real Decreto que lo aprobó.

Por tanto, no tenía finalidad sustantiva o civil, ni mucho menos puede equipararse la situación jurídica a la de formación de plazas de parking como fincas independientes.

Debe mantenerse una jerarquía sustantiva de posibilidades:

- a) *La situación ideal, que es la formación de plazas independientes por vía de subdivisión del local garaje*, con lo que se consigue no sólo una completa clarificación de historiales de cada plaza, sino que los respectivos titulares tengan la plena propiedad de la misma y no únicamente el uso, evitando además, el retracto de comuneros con ocasión de cada transmisión, pues es objeto de

tráfico la plaza de garaje perfectamente delimitada y no una cuota indivisa.

- b) *La situación de mantenimiento de cuotas indivisas sobre el total garaje, en forma de comunidad, pero con adscripción del uso de una o más plazas determinadas a la cuota de garaje.* Aunque algunos autores y alguna sentencia aislada (14) hablan aquí de «comunidad funcional», que impediría el retracto de comuneros y la acción de división, no parece que el artículo 68 RH, que no deja de ser una norma reglamentaria clarificadora del folio registral, sea suficiente para impedir la mecánica del retracto de comuneros y de la acción de división.

No cabría negar a cualquiera de los comuneros que solicitara la acción de división para conseguir la solución ideal de ostentar su plaza de garaje perfectamente delimitada como objeto de propiedad en sustitución de la cuota indivisa, que es siempre una titularidad de inferior rango por implicar una atribución de uso y no de propiedad de plaza determinada.

En segundo lugar, no habría tampoco base para negar el retracto de comuneros del Código Civil, a quien vende una cuota indivisa del local garaje, por mucho que tuviera asignado el uso exclusivo de una plaza de parking, pues no deja de ser una comunidad por cuotas, a la que sería aplicable el artículo 1.524 del Código Civil, sin que haya argumentos suficientes para excluirlo.

Distinto problema es que puedan existir especialidades de esa comunidad, que la aproximen al concepto de «funcionalidad» a través de la existencia de unos Estatutos especiales del local garaje y de unos gastos a distribuir entre los distintos cotitulares, así como de la existencia de unas zonas de paso y maniobra, cuyo uso o destino ha de ser respetado por todos los cotitulares, pero cuya copropiedad va incluida en la cuota indivisa que a cada uno corresponde.

Evidentemente, la configuración de esta finca especial puede plantear algunas dificultades en la práctica, todas las cuales se van resolviendo sin ningún problema, por lo que puede decirse que la innovación reglamentaria ha constituido, al menos de momento, un completo éxito de clarificación de titularidades en sus resultados.

Como aspectos concretos a tener en cuenta pueden señalarse, entre otros, los siguientes:

(14) Véase el importante libro de RAFAEL ARNÁIZ, *LOS aparcamientos subterráneos. Notas sobre su organización jurídica y su acceso al Registro de la Propiedad*, Cuadernos Civitas, 1993, págs. 140 y sigs., donde cita la Sentencia del TS de 24 de diciembre de 1990.

1.º Ha de evitarse a toda costa reflejar en el Registro errores que, sin el adecuado control registral, podrían producirse en la práctica de las escrituras, como por ejemplo, *asignar a una cuota el uso de una plaza que ya estuviese asignada con anterioridad*. Para ello, cada Registrador de la Propiedad ha de tomar las medidas auxiliares adecuadas para evitarlo, entre las cuales puede ser útil reflejar en una hoja cuadriculada para cada plaza, aquéllas cuyo uso ya ha sido atribuido.

2.º En aquellos casos en que los documentos de transmisión aluden a un plano en que consta *grafiada* la plaza, el Registrador ha de exigir, conforme al artículo 51-4.ª RH, *que se aporte la copia del plano autenticada notarialmente* para su reflejo en la inscripción y su archivo en el Registro.

3.º Como la decisión última en cuanto a la apertura de folio queda a la decisión del Registrador, teniendo en cuenta las necesidades de clarificación del folio registral conforme al principio de especialidad, *ha de tener una serie de criterios en este punto*, que podrían ser el no abrir folio registral a aquellas cuotas indivisas que comprenden *una multiplicidad de plazas*, pues, aunque el artículo 68 RH no contiene normas restrictivas en esta materia, parece evidente que si a una cuota indivisa se le asigna el uso de veinte plazas, ha de mantenerse esta cuota en el folio general del local garaje a la espera de que se transmitan cuotas más reducidas con adscripción de una, dos o tres plazas determinadas.

Por otro lado, no hay inconveniente en que el Registrador abra folio a una cuota indivisa a la que se adscriba, por ejemplo, el uso de dos plazas, y seguidamente, en el futuro, el titular de la cuota transmita la mitad de cada cuota a distintos adquirentes, en cuyo caso ha de aprovecharse en aras a la claridad, para abrir folio a cada cuota correspondiente al uso de una plaza.

Si se hipotecase la cuota indivisa a la que se adscribe el uso de varias plazas, queda a la voluntad del hipotecante hipotecar la cuota como objeto unitario sin distribuir la responsabilidad entre las plazas, o hipotecar varias cuotas indivisas con adscripción de plaza, pues al no tener asignado folio independiente cada plaza, ni tampoco pertenecerle en propiedad las plazas, cabe que configure el objeto hipotecado a su elección.

Si constituyó hipoteca sobre el conjunto, será objeto de ejecución dicho conjunto; y si hipotecó por cuotas indivisas más pequeñas, se ejecutará cada cuota con separación, lo que dará lugar en su día a la apertura de folio separado para cada una, pues en el momento de la constitución de hipoteca no cabe apertura de folio, dado que el artículo 68 RH se refiere a los actos de transmisión y no de gravamen.

4.º En el supuesto en que, además del número de la plaza asignada a la cuota indivisa, se hagan *referencias a superficie y linderos*, esta constan-

cia, al no estar prevista ni controlada legalmente, pues se trata de referencias que se van consignando de modo sucesivo sin posibilidad de control, han de consignarse en el Registro *como mera manifestación de los interesados*, sin que se consignen como dato acreditado. Por ello, deberán expresarse frases como «según manifiestan las partes», sin consignarlo en el acta de inscripción.

Otra cosa es que, antes de la venta de cuotas indivisas, el promotor inmobiliario hubiera hecho constar en el título constitutivo la superficie y linderos de cada plaza adscrita en uso a la cuota indivisa.

5.º *El Registrador ha de evitar la aplicación de la analogía de ese artículo 68 RH a situaciones que podría pensar que son similares pero que no lo son.*

Se trata de un supuesto de finca muy «especial» en que no cabe la analogía, ya que tal aplicación analógica podría dar al traste con la propiedad horizontal o con los conjuntos inmobiliarios, pues siempre cabría extender el precepto de modo interminable a situaciones que ya tienen una regulación clara y específica.

El origen de la norma fue facilitar la clarificación del tráfico de las plazas de garaje como elementos que no dejan de ser accesorios, pero de ninguna manera extenderlo a unidades inmobiliarias, como los pisos y locales, que tienen su regulación imperativa en la Ley de Propiedad Horizontal.

Únicamente, tratándose de *trasteros*, que incluso pueden estar sitios en el mismo local de aparcamiento, aceptamos la aplicación del artículo 68 RH, por «identidad de razón», teniendo, además, en cuenta, la escasa consideración económica de tales elementos.

f) *Las concesiones administrativas como fincas especiales*

Los artículos 60 y siguientes del RH incluyen entre las fincas especiales las concesiones administrativas, siendo también objeto de regulación en el artículo 31 del mismo Reglamento.

La especialidad de estas fincas reside en que han de abrir folio independiente del terreno o terrenos a que se refieren, teniendo en cuenta lo siguiente:

1.º Que el terreno, al ser bien de dominio y uso público, *no suele ser objeto de inscripción*, dada su ostensibilidad, por lo que ha de ser objeto de inmatriculación la concesión como derecho real administrativo otorgado por la Administración sobre un bien de dominio y uso público.

2.º Que, aun en el supuesto actualmente frecuente de que los bienes de dominio y uso público consten inmatriculados en el Registro, *la concesión*

administrativa puede seguir una suerte diferente de la inmatriculación de tales bienes, ya que conforme al artículo 6 RH cabe que tales bienes sean objeto de «desinscripción», con lo que se plantearían problemas respecto a las concesiones administrativas si estuvieran inscritas en el mismo folio que tales bienes, y de ahí que haya que considerar acertada la posición del Reglamento Hipotecario que prevé la apertura de folio para las concesiones administrativas.

Ello no obsta, sino todo lo contrario, para que *se conecten* a través de una nota marginal en la inscripción del bien de dominio y uso público, éste con la concesión administrativa correspondiente.

Las concesiones administrativas pueden ser de varias clases, siendo fundamentalmente las que interesan a efectos registrales las siguientes:

1.^a *Las concesiones administrativas de obras públicas*. Estas consisten en el otorgamiento de la facultad de construcción y ulterior explotación de una obra pública. Así, las concesiones administrativas de ferrocarriles, carreteras, autopistas.

2.^a *Las concesiones administrativas de aprovechamiento sobre bienes de dominio y uso público*. Dentro de este grupo están las concesiones de minas, las de aguas, las de la zona marítimo-terrestre, y recientemente, son muy frecuentes las concesiones de construcción y explotación de garajes o aparcamientos sobre el subsuelo existente sobre una calle, plaza o jardín público.

Las concesiones de garajes pueden configurarse directamente como concesiones, o bien utilizar la figura del régimen de gestión directa a través de una sociedad municipal, y prever en el pliego de condiciones que se considerará otorgada la concesión cuando dicha sociedad transmita las plazas o participaciones indivisas correspondientes.

En estas concesiones de garajes, actualmente en auge, dada la importancia de los aparcamientos en las grandes ciudades, cabe configurar las plazas como fincas independientes en régimen de concesión administrativa, conectadas con la concesión como finca matriz, o bien utilizar el sistema de transmisiones de participaciones indivisas del artículo 68 del Reglamento Hipotecario, con adscripción del uso de plaza determinada. En todo caso, al tratarse de supuestos que están comprendidos en la concesión administrativa, el folio separado de cada plaza o participación indivisa ha de encabezarse con las palabras «Concesión administrativa», para evitar confusiones sobre la naturaleza del derecho.

Las principales características comunes a todas las clases de concesiones son las siguientes:

1.^a *Que abren folio registral*, aunque no se trate del dominio, sino de un derecho real especial como es la concesión administrativa. Así resulta de

los artículos 44-6.º, 31 y 60 RH, y del propio artículo 334-10.º del Código Civil, que califica a las concesiones como bienes inmuebles.

2.^a *Que como tales fincas pueden ser objeto de tráfico unitario*, y concretamente, pueden ser hipotecadas como tal unidad, conforme al artículo 107-6.º LH, siempre que se permita en el título de concesión, pues en otro caso, está sujeto al régimen de autorización administrativa. Por otra parte, la especialidad de la hipoteca es que queda pendiente de la resolución del derecho del concesionario, con aplicación de la normativa de la subrogación real a favor del acreedor hipotecario respecto a la indemnización que en su caso corresponda al concesionario.

3.^a *Cabe que se incorporen terrenos* para ser afectados a la concesión, bien por el mecanismo de la expropiación forzosa o por cualquier otro título. Tales adquisiciones han de ser inscritas en el folio que corresponda al terreno, sin perjuicio de hacer constar la afectación a la concesión a través de la correspondiente nota marginal en la inscripción de los terrenos, conforme al artículo 31 del Reglamento Hipotecario.

4.^a Otra característica, si bien ésta sólo aplicable a algunas concesiones y no a todas, es la especialidad de las *inscripciones principales y de referencia*, cuando atraviesen varios términos municipales, haciéndose constar la inscripción principal de la concesión en el Registro correspondiente al punto de arranque, y en los demás Registros que atravesase la concesión se practicarán las correspondientes inscripciones de referencia.

XI. LA DESCRIPCION DE LA FINCA: CARACTERES

La descripción de la finca es la expresión de los datos o circunstancias de la finca que permiten su identificación.

La descripción es, por tanto, un concepto al servicio de la identificación de la finca. La posibilidad de identificación ha de actuar en un doble sentido: por una parte, la descripción registral ha de permitir la identificación de una finca sobre el terreno; por otra parte, ante una descripción tomada de la realidad en un momento dado, habría de permitirse que se identificase con un determinado folio registral. Estos son los *desideratum* de todo buen sistema registral, que se consigue con descripciones adecuadas y con actualizaciones descriptivas, además de con la plena coordinación Catastro-Registro.

La importancia de la descripción de las fincas se destaca desde cuatro puntos de vista o intereses (15):

(15) Véase RAFAEL ARNÁIZ, acerca de los tres primeros que se indican a continuación en el texto, en *RCDI*, núm. 610, pág. 1272.

1.º *El interés del propietario* como titular de la finca, para tener garantizado el derecho que, en definitiva, recae sobre la finca, y para que ésta pueda operar como tal objeto en el tráfico y en el proceso.

2.º *El interés de los colindantes* para evitar cualquier extralimitación o confusión de linderos y superficie.

3.º *El interés de la Administración*, que actúa en expedientes que requieren la plena identificación de las fincas, como por ejemplo, los expedientes de expropiación forzosa en el ámbito urbanístico.

4.º *El interés de los terceros* en el tráfico jurídico inmobiliario, a los que no sólo les interesa la inatacabilidad del derecho adquirido conforme al Registro, sino también del objeto de ese derecho delimitado por su situación, superficie y linderos. En este sentido, la Resolución DGRN alude a la descripción como «presupuesto básico de la eficacia sustantiva del Registro». Los caracteres de la descripción son los siguientes:

A) Desde el punto de vista *del título*, la descripción es uno de los requisitos o circunstancias de la inscripción en el Registro que, por ser trascendental para la mejor identificación de la finca, *requiere su adecuada constancia en el título y la calificación del Registrador*.

Numerosas resoluciones DGRN han puesto de relieve la importancia de la función registral calificadora en este ámbito descriptivo de las fincas:

- a) *La Resolución de 13 de junio de 1952* exige que se describa adecuadamente el resto de una finca como requisito necesario para que se pueda practicar una anotación de embargo por no determinar suficientemente el mandamiento la identidad de la finca al describirla, tal como constaba en el Registro antes de una serie de segregaciones, sin más que añadir la superficie aproximada actual.

Esta Resolución hace una serie de declaraciones fundamentales sobre la descripción de la finca:

«La finca constituye la entidad básica de sistemas inmobiliarios como el español, y si bien los datos físicos no se hallan amparados por la fe pública, ni aun en aquellos regímenes hipotecarios más perfectos, como el alemán, que se funda sobre un Catastro bien organizado, nuestra Ley procura una perfecta identificación, que generalmente se obtiene en virtud de las manifestaciones de los otorgantes y del contenido del Registro, ya que se trata de un requisito esencial, así reconocido en varias Resoluciones».

«Supuesta la mutabilidad de las circunstancias físicas, el legislador, para evitar que los datos descriptivos de los inmuebles queden "cristalizados", dispuso que cuando se practiquen nuevos asientos se comparen los que figuren en los documentos con los que resulten de los asientos, y así el artículo 51, regla cuarta, párrafos 2.º y 3.º, del Reglamento Hipotecario ordena

que si los requisitos exigidos constan ya en las inscripciones y anotaciones anteriores no se expresen de nuevo si coincidieren con los del título que provoca el nuevo asiento y, en caso de disconformidad, se indiquen las diferencias resultantes, con lo cual se pretende, merced a esta rectificación sucesiva, mantener la armonía entre los asientos del Registro y la realidad, y se evita la repetición de anticuadas descripciones».

«Las anotaciones preventivas de embargo son configuradas en algunas legislaciones como hipotecas judiciales o forzosas, advierten a los futuros adquirentes de las resultas de un juicio, limitan el poder dispositivo del deudor al impedir que enajene como libres fincas o derechos, y, cuando hubiesen pasado a un tercer poseedor, son de aplicación los artículos 38 de la Ley y 143 del Reglamento Hipotecario, por lo que tiene especial importancia la perfecta identificación de la finca sobre la que debe recaer la anotación que ha de producir tales efectos».

«El artículo 74 de la Ley Hipotecaria prevé el supuesto de que en el documento que disponga la anotación preventiva no se consigne alguna de las circunstancias necesarias para su validez, entre las cuales, señala el artículo 75 de la misma Ley, figuran las que den a conocer la finca y, por tanto, en el presente caso pudo observarse tal precepto con un sencillo procedimiento que hubiera permitido subsanar el defecto señalado».

Aunque en materia de anotaciones preventivas la Resolución DGRN de 28 de marzo de 1969 ha permitido una cierta flexibilidad en las descripciones de los mandamientos, ello es siempre que no se impida la identificación de la finca, y desde luego que tratándose de embargo de resto de finca es imprescindible la identificación para evitar que luego pueda salir a pública subasta una porción completamente indeterminada, máxime teniendo en cuenta que a veces los restos no dan lugar a finca en la realidad, pues aunque quede superficie registral, se trata de una porción de metros ocupada por una calle o plaza.

- b) *La Resolución de 17 de septiembre de 1969* se ocupa de un caso de actualización descriptiva en el título que no sólo planteaba dudas sobre la identidad con la propia finca inscrita, sino también con otros solares inscritos a nombre de personas distintas.

Es el difícil problema de la «actualización descriptiva», que fue objeto de calificación por el Registrador y que la Dirección General confirmó haciendo las siguientes declaraciones de gran interés:

«La cuestión que plantea este expediente consiste en resolver si puede accederse a que, en los libros registrales se haga constar la que se presenta como descripción actual de la finca, cuando esta descripción no permite la identificación de aquella y concuerda además con la de otras ya inscritas».

«Esta situación puede resultar agravada si por el transcurso del tiempo las características del inmueble resultan modificadas por los cambios que haya

podido experimentar, ya que al faltar un sistema eficaz de comprobación, las variaciones sobrevenidas se hacen constar por las simples declaraciones de las partes —Reglamento Notarial— con lo que puede alterarse dato tan fundamental como los linderos y dar lugar a que se dificulte enormemente la identificación de la finca e incluso a que se practique una doble inmatriculación».

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

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

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

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

- c) *La Resolución de 14 de julio de 1963*, en un supuesto de compra-venta de cuota indivisa, insiste en la necesidad de describir adecuadamente los restos de fincas, sin que baste remitirse a las descripciones **registrales**:

«Una de las finalidades de las disposiciones hipotecarias ha sido procurar que los inmuebles se describan en los libros registrales de manera que sea posible su identificación, puesto que son la base sobre la que descansan los derechos inscribibles en sistemas como el español, que no pueden apoyarse plenamente sobre el Catastro y por ello, tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, apartado primero, como el artículo 51, apartados 2 y 3 de su Reglamento, preceptúan que las inscripciones expresen la situación, linderos, medida superficial y cualquier otra circunstancia que contribuya a identificar las fincas».

«En los supuestos de segregación, los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario exigen describir la porción restante, "cuando esto fuese posible", y como el Notario autorizante del instrumento debe identificar la finca, solicitará de las partes los antecedentes y datos que contribuyan a su determinación, con el fin de que queden claramente determinadas, tanto la parte segregada como el resto, de manera que éste se pueda identificar posteriormente en el Registro y se facilite la calificación de títulos, quedando limitada la aplicación de la simple modificación de extensión y linderos a los casos excepcionales en que sea imposible cumplir los requisitos de general observancia».

«En las modificaciones de las fincas que alteren su fisonomía, el Notario procurará, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 170 y 171 del Reglamento Notarial vigente, que se consignen con claridad y precisión los datos que permitan identificar, tanto la finca matriz como la porción segregada, y cuando autorice títulos después de cualquier modificación sufrida en la extensión o linderos de los inmuebles, ya acepte los datos facilitados por las partes ya los recoja de otros documentos, deberá actualizar las descripciones con el fin de mantener el más exacto paralelismo entre la realidad jurídica y los pronunciamientos registrales».

- d) *La Resolución de 23 de octubre de 1965 alude al principio de especialidad y a la finca como elemento básico* sobre la que se centran todos los derechos inscribibles que exigen sea descrita con arreglo a las prescripciones legales, a fin de que pueda ser identificada con toda precisión, debiendo cuidar el Notario de expresar con la mayor exactitud posible las circunstancias y requisitos imprescindibles y rectificar los datos equivocados o que hubieran sufrido variación por el transcurso del tiempo, pero en el caso contemplado no consideró posible la descripción del resto. Pero esta Resolución tiene explicación porque el acto jurídico realizado no se refería a la finca resto, sino a la finca segregada que se describía perfectamente. Por tanto, de ella se deduce que puede esperarse a la realización de alguna operación jurídica sobre el resto para hacer la descripción completa del mismo.
- e) *La Resolución de 26 noviembre de 1971, en un supuesto de consignación de cambio de nombre de una sociedad mercantil por nota al margen de las fincas, advierte de la necesidad de expresar la des-*

cripción completa de los inmuebles, sin que baste la simple remisión a datos **registrales**:

«Conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo, los títulos que pretenden tener acceso al Registro deben contener la descripción de las fincas a que los mismos se refieran, sin que ni siquiera sea suficiente, como regla general, la simple consignación de los datos registrales y sólo en algunos supuestos excepcionales se admite por la legislación hipotecaria practicar asientos respecto a todos los bienes inscritos a nombre de una persona en virtud de títulos que no los describan».

f) *Las Resoluciones de 21 y 22 de marzo de 1973* ponen límite a algunas exageraciones en la calificación, pues se trataba de defectos nimios de la descripción, que no afectaban a la identidad de la finca.

g) *La Resolución de 2 de julio de 1980*, en relación con un auto de expediente de dominio sobre inmatriculación de finca, consideró no inscribible el auto, porque nada aclaraba sobre las dudas que expresó el Registrador en la certificación registral respecto a la identidad de la finca con otra inscrita, y porque al referirse uno de los linderos a «otros propietarios de la calle equis», esto no es suficientemente identificador, aparte de que tales propietarios, como colindantes, tenían que haber sido citados en el expediente.

He aquí lo más significativo de esta Resolución:

«Una de las mayores preocupaciones del legislador en materia inmobiliaria se concreta en el acceso del elemento finca a los libros registrales por ser la base sobre la que descansa nuestro sistema hipotecario, y por eso trata de adoptar todo tipo de garantías en tanto la institución catastral no esté debidamente coordinada con el Registro de la Propiedad (como pretende el reciente Real Decreto 1030/1980, de 3 de mayo) y de ahí que en reiteradas Resoluciones este Centro haya señalado el especial cuidado que en este extremo han de poner los funcionarios calificadores, a fin de evitar los perjuicios que se derivarían de una doble inmatriculación».

«La lectura del auto aprobatorio pone de relieve que no ha sido desvirtuada la consignación hecha en la certificación registral acerca de la coincidencia del inmueble, cuyo dominio se pretendía justificar con otra finca que aparece inmatriculada en el mismo Registro, lo que hubiera obligado, caso de ser así, a cumplir las normas establecidas por la Ley en este artículo 201 para la reanudación del tracto, y ordenar en su caso la cancelación de las inscripciones contradictorias, según dispone el artículo 202, y únicamente en el caso de que se hubiera declarado la falta de previa inscripción del inmueble que se pretende inmatricular es cuando sería procedente la aplicación —además de las normas comunes— de aquellas otras especiales que el mencionado artículo 201 establece para este supuesto».

«Tras lo expuesto cobra especial relieve el defecto número 1 de la nota, relativa a no haberse descrito correctamente el inmueble discutido según exigen los artículos 9 de la Ley y 51-3 de su Reglamento, ya que, si bien en general, la expresión incompleta de un lindero no constituye obstáculo decisivo para la práctica de la inscripción cuando la finca está plenamente iden-

tificada —según ha declarado este Centro—, no sucede lo mismo en este caso concreto al encontrarse en entredicho su propia identificación, por lo que aparece justificada la cautela del Registrador que ha tendido a salvaguardar el principio de especialidad tan fundamental en nuestro sistema».

«Igualmente y en relación al defecto número 5 y en el caso de que se hubiera justificado la falta de previa inscripción de la finca que se pretende inmatricular, es indudable que se ha omitido la citación a los colindantes —sean o no titulares registrales— exigida por la regla 3.ª del artículo 201 de la Ley».

«Por último, en los documentos expedidos por la Autoridad judicial, los Registradores han de actuar para su calificación dentro de los límites que señala el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, pues de no ser así se extralimitarían en su cometido, lo que no ha tenido lugar en el presente caso, en donde el funcionario calificador se ha limitado a señalar —lo que ya advirtió previamente— una posible doble inmatriculación, es decir, un obstáculo registral, así como la no observancia al tramitarse expediente de alguna de las reglas del procedimiento».

- h) *La Resolución de 23 de mayo de 1986* entiende que, estando ya inscrita la superficie en unas segregaciones practicadas, no cabe inscribir otra segregación, aunque en el Plan Parcial de determinada urbanización tenga subsistencia administrativa, pues está a nombre de distintas personas y una determinada porción de la superficie terrestre no puede ser al mismo tiempo parte integrante de dos fincas independientes.
- i) *La Resolución de 12 de diciembre de 1986* considera importante la descripción de una agrupación de varios locales, unos sitios en planta baja y otros en el sótano, sin que se expresara en la descripción de la agrupación esa doble situación en planta baja y sótano:

«En cuanto al tercero de los defectos de la nota recurrida, imperfecta descripción del local resultante de la agrupación, debe tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) la exigencia de la más perfecta identificación de los inmuebles objeto del derecho real inscribible (art. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario), en la medida en que así lo permiten los avances tecnológicos sobre la materia y las peculiares circunstancias del bien concreto, como presupuesto básico de la eficacia sustantiva del Registro de la Propiedad; b) que tratándose de identificación de volúmenes, cual ocurre en la propiedad horizontal, no pueden olvidarse los datos definidores relativos a la tercera dimensión (altura), y de ahí que el artículo 5-1.º, *in fine*, de la Ley de Propiedad Horizontal, en función de la usual división del volumen total delimitado por el edificio primero horizontalmente, y después de modo vertical, exija únicamente la reseña de la planta en que se halle cada piso o local; pero cuando —como en el supuesto contemplado— el local único se extiende por dos plantas colindantes verticalmente, su perfecta identificación, a efectos registrales, exigirá la expresión de la circunstancia de que se extiende a dos plantas, así como la de la superficie y linderos del

espacio ocupado en cada una de aquéllas y ello con independencia del modo de aprovechamiento o de la configuración física de cualquiera de ellos (ya sea para rampa, ya como hueco, etc.).».

- j) *La Resolución de 29 de diciembre de 1992*, en relación con un auto de un expediente de dominio sobre **inmatriculación** de finca, insiste en que la finca es la base sobre la que se asientan las sucesivas operaciones, por lo que debe garantizar de modo preciso e inequívoco su identificación y localización. Y considera insuficiente la descripción de la finca que consiste en aludir a 160 metros cuadrados enclavados en el polígono 35, parcela 190, con expresión de unos linderos con referencia a metros y no a nombres, porque imposibilita la apreciación de las características del inmueble cuya inmatriculación se pretende y su identificación y localización.
- k) *La Resolución de 7 de enero de 1994* trata de «echar por la borda» toda la minuciosa doctrina anterior sobre precisión en las descripciones, pues llega a la conclusión de que no es necesario describir el resto de unos locales en propiedad horizontal, a pesar de que era objeto de atribución en forma de «titularidad ob rem» a favor de los titulares de diecisiete Comunidades.

Con esta última Resolución, el comentarista no tiene más remedio que mostrarse muy duramente por responder a esta última época caracterizada por el descarado deterioro o desconocimiento del sistema registral inmobiliario, según he destacado en otra ocasión (16), por lo que merece ser olvidada.

Como crítica a la misma pueden hacerse estas consideraciones:

- *Es contradictoria consigo misma*, ya que por una parte, está reconociendo la necesidad de que la descripción de las fincas sea completa «como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral», por exigirlo «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (arts. 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario)». Pero a pesar de ello, los locales que se atribuyen en titularidad «ob rem» no son objeto de descripción que dé claridad y certeza, y la nota calificadora que denunciaba ese defecto es revocada en este aspecto.
- *Trata de acogerse a un pretendido defecto de los datos del Registro*, que con anterioridad no expresaba la «descripción como restos» de

(16) En «El deterioro del sistema inmobiliario registral: la Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 1994», en *RCDI*, julio-agosto de 1994, núm. 623, págs. 1645 y sigs.

esos locales, y trata de «agarrarse» a la idea de que la escritura ahora presentada era de «subsanación» de otra ya inscrita, por lo que había de estar a lo que resultaba del Registro, que era la no descripción completa.

Con ello, los redactores de la Resolución no tienen en cuenta que en el Registro no había ningún error, pues una cosa es que en las notas marginales de descripción de resto, cuando no se hace ninguna operación jurídica sobre el resto, no figure la descripción completa del mismo, y otra diferente que cuando se otorgue tal operación jurídica, como lo era en el caso la atribución de titularidad «ob rem» sobre ese resto, sea totalmente imprescindible y no sólo conveniente, expresar la descripción completa, porque lo exige no sólo «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia resultante de los artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento», sino también la propia Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, que no permite que un local de una propiedad horizontal quede sin describir adecuadamente.

Dejando, pues, aparte, esta última Resolución, que ha de ser olvidada rápidamente, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha venido manteniendo acertadamente a lo largo de los años la necesidad de una correcta descripción de las fincas en los títulos y en el Registro, que permitan su identificación y localización, conforme al principio de especialidad.

B) *La segunda característica de la descripción de las fincas es que se trata de una «descripción literaria», combinada en algunos casos con la «descripción planimétrica», si bien ésta aparece unas veces como excepcional y otras como potestativa.*

La descripción exigible es en principio «literaria» porque basta relatar en el documento la situación, superficie y linderos de las fincas, sin necesidad de aportar un plano.

El legislador ha estado acertado con la simple exigencia, por regla general, mientras no se produce la coordinación Catastro-Registro de la descripción literaria, porque no podía exigir en todos los supuestos la descripción planimétrica, debido a que hubiera planteado un gasto excesivo a los particulares, dado el coste que tienen los planos para ser perfectos.

Ha seguido una interesante vía media: la exigencia de planos sólo se produce en supuestos especiales en que, dadas las características de la situación, estos planos existen en la realidad y sólo había que establecer la norma de que se aportasen al Registro para archivarlos.

Así, la exigencia de planos se produce en los siguientes supuestos:

- a) *En la legislación urbanística*, en relación con las inscripciones a practicar como consecuencia de los expedientes de reparcelación, compensación y expropiación.
- b) *En la legislación agraria*, respecto a las fincas resultantes de la concentración parcelaria (arts. 223, 235-2.º y 238 del Texto Refundido aprobado por Decreto de 12 de enero de 1973).
- c) *En la legislación de montes*, respecto a la **inmatriculación** de montes de utilidad pública (art. 11-1 de la Ley de Montes y art. 71-2 de su Reglamento).
- d) *En la legislación del dominio público marítimo-terrestre*, ya que el artículo 31-2 del Reglamento de Costas establece: «Si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo».
- e) *En términos generales*, el artículo 51, regla 4.ª del Reglamento Hipotecario, después de la reforma de 12 de noviembre de 1982, establece: «Cuando la identificación de la finca se complementa con referencia a un plano incorporado a la escritura se acompañará una copia autenticada de éste para su archivo en el Registro».

En todos estos supuestos, en la parte de la inscripción relativa a la descripción de la finca, ha de recogerse la referencia a la aportación de un plano de la finca, así como al número del legajo en que se archive. Entendemos que, dada la especialidad del supuesto, debe formarse un legajo exclusivo de planos, pues en otro caso se produce un gran confusión en el Archivo del Registro, no sólo por no poderse mezclar documentos de naturaleza distinta, sino porque al tratarse de remisiones descriptivas vigentes no pueden dejarse en carpetas muy antiguas que dificulten su uso y pronta localización. Y es que el artículo 410 RH contiene una laguna en esta materia que ha de llenarse aplicando lo dispuesto en el artículo 51-4.ª RH, que parte de un legajo de planos al exigir su archivo en el Registro.

Aparte de estos supuestos de planos, hay que tener en cuenta, según dijimos, que la descripción es «literaria», es decir, opera sobre datos relatados en los documentos que hacen referencia a naturaleza, situación, superficie y linderos. Veamos esta serie de datos descriptivos, tal como los regula la Ley Hipotecaria en su artículo 9-1.ª y el Reglamento Hipotecario en las circunstancias 1.ª a 4.ª del artículo 51:

a) *La naturaleza de la finca*

Tanto el artículo 9-1.^a LH como el artículo 51-1.^a RH exigen la expresión de la naturaleza de la finca.

Esto significa, en primer lugar, declarar si se trata de finca *rústica* o *urbana*, lo que se hace por la manifestación de las partes en la escritura, y así lo reflejará el Registrador en la inscripción, sin perjuicio de aplicar la Ley que corresponda si tiene datos para suponer que la finca es rústica o urbana según los criterios de diferenciación antes señalados.

En segundo lugar, la naturaleza de la finca significa, además, expresar «*el nombre con que las de su clase sean conocidas en la localidad*» (art. 51-1.^a RH). Habrá, por tanto, que expresar en caso de finca rústica si es tierra, prado, monte, etc.; y si urbana, almacén, edificio, solar, vivienda, oficina, despacho, local de negocio, etc.

La reforma de la regla 2.^a del artículo 51 RH por Decreto de 17 de marzo de 1959, añadió en dicha regla lo siguiente: «*se hará constar la clase de cultivo a que se refiere la finca*». Esto puede constituir un dato adicional interesante para la identificación de la finca, si bien en zonas de monocultivo no sirve para mucho, y además, la posible variación de cultivos resta eficacia a este elemento de identificación.

También hay que expresar en el título y en la inscripción, si las fincas se dedican al *cultivo de secano o de regadío*, y, en su caso, la superficie aproximada destinada a uno y otro. Esto lo exige también la legislación de Unidades Mínimas de Cultivo (art. 47 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, publicado por Decreto de 12 de enero de 1973). Conforme a esta legislación, se viene recogiendo en la inscripción de las fincas rústicas la referencia a la indivisibilidad de la finca, en su caso. En cuanto a las fincas urbanas, la indivisibilidad resultante del plan puede reflejarse en el Registro, bien por las declaraciones de los interesados o por la comunicación del Ayuntamiento respectivo con referencia a los datos del Plan de Ordenación, pero en este caso parece que ha de constar la conformidad o solicitud del titular **registral**.

b) *Situación*

La situación de las fincas tanto rústicas como urbanas se expresa de modo genérico, indicando el término municipal en que se encuentra. El documento debe señalar esta indicación, máxime teniendo en cuenta que la organización de los libros del Registro atiende a los respectivos términos municipales. En la inscripción se debe recoger también la referencia al término municipal, pues así lo exige la regla 2.^a del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Caso de que un término municipal comprenda varias aldeas o parroquias debe expresarse también esta subdivisión del término municipal.

En un plano más específico, la situación de las fincas rústicas se debe determinar indicando, además, *el pago, partido o paraje* con que sea conocido el lugar en que se halle la finca. Se trata de nombres no oficiales, sino vulgares o consuetudinarios. Pero es fundamental este dato, pues la ordenación actual de los índices de fincas rústicas responde a esta circunstancia. Por eso, la antigua doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que atenuó la importancia del nombre del pago o paraje debe considerarse superada por los claros términos del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, de aplicación ineludible (17).

Tratándose de fincas urbanas, la situación ha de completarse con la referencia a *la calle y número*, y en su caso, a *la planta en que se hallare*. En relación con la calle y número, ha de tenerse en cuenta el artículo 437 RH, que impone a los Alcaldes la obligación de comunicar a los Registradores las alteraciones introducidas en los nombres y numeración de calles y edificios y de cualquier otra que afecte a la determinación de las fincas, para que se haga constar en los índices registrales.

El artículo 51, regla 2.^a añade, después de la reforma del Decreto de 17 de marzo de 1959: «*si constare, se consignarán los números de polígono y de la parcela*». Esto significa que sólo ha de consignarse este dato si resulta del documento, lo que es bastante criticable actualmente, pues debería exigirse la mención de tal circunstancia en todo caso, para así progresar en la deseable coordinación Catastro-Registro. Tratándose de fincas urbanas, ha de seguirse el mismo criterio en cuanto a la «referencia catastral», por imperativo de la regla 3.^a del propio artículo 51, según reforma del Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, que también lo exige «*si constare*».

c) *Linderos*

Son importantísimos para la identificación de la finca, pues, por un lado, sirven para concretar la situación de la finca, y por otro lado delimitan el perímetro de la misma, al marcar la línea poligonal o delimitación de su contorno.

La importancia de este elemento descriptivo la reconoce el propio Código Civil en el párrafo segundo del artículo 1.471, que dice lo siguiente: «*si además de expresarse los linderos, indispensables en toda enajenación de inmuebles, se designaren en el contrato su cabida o número, el vendedor*

(17) Me refiero a las Resoluciones de 18 de marzo de 1867 y 12 de febrero de 1896.

estará obligado a entregar todo lo que se comprenda dentro de los mismos linderos, aun cuando exceda de la cabida o número expresados en el contrato; y, si no pudiere, sufrirá una disminución en el precio, proporcional a lo que falte de cabida o número, a no ser que el contrato quede anulado por no conformarse el comprador con que se deje de entregar lo que se estipuló».

En la práctica inmemorial, los linderos se expresan por el nombre y apellido o apellidos de los propietarios colindantes, salvo cuando se trata de linderos «fijos», como caminos, arroyos, etc., o pisos de la propiedad horizontal. El Reglamento añade la «naturaleza de las fincas colindantes», pero las Resoluciones de 21 y 22 de marzo de 1973 han restado importancia a ese requisito, «si la descripción (del documento) coincide con la de los libros registrales y no puede surgir ninguna duda respecto de la identidad de la finca». Creo que estas resoluciones no pueden servir de pretexto para cometer imprecisiones en otros datos descriptivos, pues por esa vía se puede llegar a una penuria de descripciones, lo que puede repercutir en el futuro cuando se plantee un problema serio sobre identificación de la finca.

d) *El nombre de la finca*

Esta circunstancia sólo es exigible si constare en el título, dado lo dispuesto en el artículo 9-1.^a LH y en el artículo 51 RH, y puede aplicarse lo mismo a fincas rústicas que a urbanas.

e) *Medida superficial*

La regla 4.^a del artículo 51 RH exige la expresión de la medida superficial «en todo caso» y conforme al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda constar también la equivalencia en las medidas de la región.

Esta regla contradice lo dispuesto en la circunstancia 1.^a del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, que sólo exige la constancia de la medida superficial «si constare».

Ahora bien, actualmente no puede decirse que la exigencia reglamentaria vaya contra Ley, puesto que de diferentes leyes posteriores resulta la necesidad de expresar la medida superficial en todo caso.

Así, respecto a fincas rústicas, el artículo 47 del Texto Refundido de legislación agraria antes citado, dice que «en toda inscripción de finca rústica se expresará la medida superficial».

Y respecto a fincas urbanas, el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal exige tal expresión para los pisos y locales de un edificio, y aparte de que puede aplicarse por analogía respecto a los edificios y solares por

la potencial posibilidad ulterior de albergar pisos y locales, es que de la propia legislación del Suelo resulta la necesidad de expresar la medida superficial, pues prevé una normativa sobre constancia en la finca registral de la parcela mínima, lo que, independientemente de su cumplimiento, parte de la necesidad de que conste en el Registro la medida superficial, pues sólo así se podrá plantear la constancia de la parcela mínima.

f) *La expresión del carácter de indivisible*

Tanto la legislación agraria (art. 47 del Decreto de 12 de enero de 1973), como la legislación urbanística (art. 258 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992), exigen que conste, en su caso, que la finca es indivisible.

Respecto a las consecuencias de esa constancia y las diferencias entre legislación agraria y urbanística, me remito a lo que anteriormente se dijo al tratar de la finca funcional.

Por lo que se refiere a los modos de hacer constar en el Registro que una finca es indivisible, el más normal es por su reflejo en los títulos inscribibles en base a las declaraciones de los interesados.

Otra posibilidad, sobre todo a efectos de la legislación urbanística, es que se haga constar en el Registro con posterioridad a través de una nota marginal, bien en base a la solicitud o instancia del titular registral, o bien en base a una certificación administrativa en que, con referencia al planeamiento o a instrumentos de ejecución del mismo conste la parcela mínima en relación con una finca determinada. Pero en este último caso, ha de constar que se ha notificado el acto al titular registral, salvo que éste solicite expresamente tal constancia. Me baso en que el artículo 307 TRLS, número 8, prevé la constancia de actos administrativos relativos a la descripción de las fincas en desarrollo o ejecución del planeamiento y que el artículo 308 TRLS prevé como título inscribible la certificación administrativa, pero con remisión a la legislación hipotecaria en cuanto a las circunstancias de personas, lo que, complementado con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario exige, además de los nombres, la expresión de que ha tenido intervención en el acto el titular registral (art. 20 de la Ley Hipotecaria).

g) *Cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba o que sirva para distinguirla de otra*

Este requisito lo prevén las reglas 2.^a y 3.^a, con variantes de redacción para las fincas rústicas y urbanas.

Aunque no siempre ha merecido atención por parte de la doctrina, consideramos fundamental estas circunstancias, porque, aunque es algo genérica, revela el grado de inquietud del legislador por el problema de la identificación (18).

Además, puede ser interesante para destacar las medidas lineales de los linderos, sobre todo tratándose de solares o fincas de importancia y no muy extensas.

C) *La tercera característica de la descripción de las fincas en nuestro sistema es que no está plenamente coordinada con el Catastro.*

Existen algunos *indicios de coordinación* en la legislación registral que no han de ser *minusvalorados*, pues su generalización podría abrir el camino hacia esa deseada y nunca conseguida coordinación.

Así, respecto a la *inmatriculación por título público*, en que el artículo 205 LH exige un doble título transmisivo sucesivo, el artículo 298-3.º RH ha previsto que pueda practicarse por la última escritura de transmisión acompañada de una certificación catastral en que la finca figure en el Catastro o amillaramiento a nombre del transmitente. No es precisamente el medio adecuado de coordinación, ya que la certificación catastral no puede servir de prueba dominical en Derecho Civil e Hipotecario.

En *expedientes de dominio*, cualquiera que sea su finalidad, se prevé la necesidad de aportación de la certificación catastral y de citación al titular que figure en ella. Aparte de ello, conforme al artículo 274 RH, si la finca no figurase catastrada, se precisa como requisito para inscribir el auto aprobatorio del expediente de dominio que se dé de alta la finca en el Catastro.

Lo mismo ocurre en *las actas de notoriedad para reanudación de tracto sucesivo interrumpido y para acreditar excesos de cabida*.

En la regulación de *los excesos de cabida* se prevé que puedan acreditarse tales excesos si coinciden con los datos catastrales (art. 298, núm. 5.º-B y C en relación con el núm. 3.º RH).

En *la descripción de las fincas* hemos visto que el artículo 51 RH prevé que se haga constar en la inscripción el número de polígono y parcela en las rústicas, y la referencia catastral en las urbanas, pero todo ello siempre que constare en el documento, lo que resta valor a estas disposiciones.

Más recientemente, el artículo 398-2º RH, según reforma del Real De-

(18) Resaltamos en su día esta circunstancia en el artículo «Identificación de fincas rústicas», de FERNANDO MUÑOZ CARIÑANOS y JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA, en *RCDI*, núm. 505, 1974.

creto 4301/1990, de 30 de marzo, ha previsto que los Registros de la Propiedad utilicen *como base gráfica para la identificación de las fincas, la Cartografía Catastral oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel o digitalizado*, pero aplaza la implantación de las bases gráficas hasta la aprobación del plan que fijen la Dirección General de los Registros y del Notariado en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Realmente, en los momentos actuales sería muy fácil articular la coordinación Catastro-Registro del modo siguiente:

- a) *Se introduciría el requisito de que las escrituras y demás documentos que accedan al Registro de la Propiedad expresen la referencia catastral como requisito obligatorio para poder inscribir, salvo en aquellas zonas en donde no esté implantado de modo perfeccionado el Catastro.*
- b) *Se impondría la obligación al Registrador de la Propiedad de remitir al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, los nombres de los titulares adquirentes de toda clase de fincas, con lo que se evitaría a los particulares la molestia de tener que darse de alta en el Catastro y agilizaría la tramitación. Al mismo tiempo, el Registrador remitiría a dicho Centro las modificaciones de fincas por segregación, agrupación, agregación o división, y una vez asignada a esas nuevas fincas referencia catastral, el Catastro lo comunicaría al Registro para que lo consignase por nota marginal.*
- c) *El Centro de Gestión Catastral y de Cooperación Tributaria remitiría a los Registros de la Propiedad la base gráfica de las parcelas catastrales, para que estos últimos pudieran incorporar a la inscripción el sistema de descripción planimétrica, conforme a lo dispuesto por el vigente artículo 398-b RH.*

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Barcelona