

La finca como objeto de derecho real⁽¹⁾

SUMARIO: I. LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. — II. EL CONCEPTO REGISTRAL DE FINCA: GENERALIDADES — III. LA FINCA EN SENTIDO MATERIAL. — IV. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL CONCEPTO MATERIAL DE FINCA. LA NOCIÓN DE FINCA FUNCIONAL — V. LA FINCA FUNCIONAL EN EL DERECHO ESPAÑOL: 1. *Código Civil y Ley Hipotecaria*; 2. *Leyes especiales relativas al Régimen de la Propiedad Rústica*; 3. *La Ley del Suelo*. — VI. DE NUEVO SOBRE EL CONCEPTO REGISTRAL DE FINCA. — VII. CLASES DE FINCAS REGISTRALES: 1. *La finca registral normal*; 2. *Fincas especiales*: A) Las fincas discontinuas; B) La propiedad horizontal; C) El agua; D) Concesiones administrativas.

I.—LA FINCA, BASE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

El Registro español de la Propiedad, a diferencia del francés —aun después de la reforma de 1955 (2)—, y a semejanza del alemán, se lleva por fincas.

(1) Sobre el tema pueden verse, en general, aparte las indicaciones de los Manuales de Derecho civil: J. GONZÁLEZ, *Derecho inmobiliario y Derecho hipotecario*, en el vol. de «Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil», I (Madrid 1948), p. 9 ss.; BARASSI, *Diritti reali e possesso*, II, «Diritti reali» (Milano 1952), p. 201 ss.; BIONDI, *I beni* (en el *Trat. Vassalli*) (Torino 1953), páginas 57 ss., con una selecta bibliografía; ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, II (Barcelona 1954), pp. 59 ss.; SANZ FERNÁNDEZ, *Instituciones de Derecho Hipotecario*, II (Madrid 1955), pp. 209 ss.; COSSIO, *Instituciones de Derecho Hipotecario*² (Barcelona 1955), pp. 68 ss.; LACRUZ, *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*² (Zaragoza 1957), pp. 85 ss.; BOLLA, *Il fondo nei suoi aspetti giuridici* en «Atti del primo Congresso Nazionale del diritto agrario» (Firenze 1936), pp. 266 ss.; ROVIRA MOLA, s.v. *Finca*, en «NEJ»; LÓPEZ PRIEGO, s.v., *Finca*, en «Diccionario de Derecho Privado», SAVATIER, *Vers de nouveaux aspects; de la conception et de la classification juridiques des biens corporels* en RTDC, 57 (1958), pp. 1 ss.

Cfr. también nuestros trabajos: *La noción de finca funcional en la Ley del Suelo*, en RDP, 49 (1965), 1114 ss.; y *Notas sobre la individualización de inmuebles*, en ADC, 18 (1965), 853

(2) Dice ROCA SASTRE, *Suplemento al Derecho Hipotecario* (Barcelona 1960), páginas 9, ss.; que en la nueva ordenación del Registro de la Propiedad en

Debe reconocerse que la finca, en cuanto es uno de los elementos de la relación jurídico-real, ha ejercido siempre un gran atractivo como factor de unificación registral, al que no escaparon los primeros comentaristas de nuestra Ley Hipotecaria. MORELL Y TERRY (3) propugnaba una concepción unitaria del Registro, el cual debía abarcar tres ramas: el sujeto (Registro Civil), el objeto (Registro de cosas) y la relación (Registro Notarial). Cada una de estas ramas debería subdividirse a su vez en otras varias, y así el Registro de cosas se bifurcaba en Registro de muebles y Registro de inmuebles, y este último comprendía tres especialidades: 1.º El Catastro o Registro, en el que se hace constar la existencia física de la finca, su naturaleza, situación, linderos, etc.; 2.º El Registro de la Propiedad, en el que se hace constar el estado jurídico de los bienes inmuebles, o sea los derechos sobre los mismos, con todos sus elementos, extensión y condiciones; y 3.º El Amillaramiento o Registro fiscal para hacer constar la riqueza inmueble de un país, su utilidad y renta líquida al efecto de gravar y repartir equitativamente las contribuciones que pesan sobre aquélla. Una clasificación más técnica de los Registros ha de hacerse con base en la eficacia de su publicidad, pero ello no obsta para reconocer cierta utilidad a la clasificación sugerida por el hipotecarista citado, al menos en cuanto destaca la importancia del objeto en la relación registral.

Son muy convincentes las razones aducidas para que el Regis-

Francia, la finca no es tomada en consideración como unidad registral básica, sino tan sólo como algo complementario de la unidad persona o titular de la finca o derecho real inmobiliario, y que como el fichero de fincas rústicas y el de fincas urbanas sólo funcionan a efectos de mera información, el principio de especialidad queda fuertemente debilitado. Apreciación en la que sustancialmente coincide PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, *El sistema registral francés*, en RCDI, 36 (1963), 760 ss. quien subraya, sin embargo, la importancia práctica del fichero inmobiliario, aunque reconociendo también que «carece de valor jurídico propio». respecto de las fichas inmobiliarias, observa este autor que «a través de estas fichas asoma en el sistema francés la idea del folio real, cuyas ventajas son conocidas por la doctrina francesa, que destaca el carácter inmutable de la finca sobre el variable de las personas y la facilidad de información de un Registro organizado por fincas. Pero aparece en forma muy rudimentaria y desnaturalizada. En primer lugar, por el significado puramente instrumental del fichero. Y, además, porque sólo las fincas urbanas abren ficha autónoma». Sobre el considerable esfuerzo realizado mediante un sistema de intercomunicación para coordinar el Registro y el Catastro, cfr. PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, loc. cit., pp. 755 ss.

(3) Cit por Cossío, op cit., p. 69.

tro de la Propiedad se lleve por fincas, por ser éstas el elemento duradero, naturalmente visible y tangible de la relación jurídico-real, mientras que el elemento subjetivo—el propietario—está sujeto a variación. Se ha dicho por SANZ FERNÁNDEZ (4) que en el estado actual de los estudios hipotecarios no se concibe otro medio técnico de organización del Registro que el que toma por base la finca; y ello es una consecuencia del principio de especialidad que exige, entre otras cosas, la determinación exacta de la finca sobre la que recae el derecho real en términos tales que permitan identificarla con precisión, asegurando el paralelismo entre el Registro y la realidad física; finalmente, ello es también una necesidad del principio de publicidad, que según la Resolución de 11 de abril de 1928 requiere «que cada finca o entidad hipotecaria aparezca inscrita bajo folio y número especial, con objeto de que las terceras personas a quienes la inscripción interesa sepan dónde han de encontrar cuanto al inmueble haga relación y cuanto defina su situación jurídica, sin temor a las limitaciones consignadas en otros asientos independientes», y «esta exigencia, puesta de relieve en la afirmación de que el Registro para un tercero es el folio abierto a la finca, lleva como lógica deducción a la necesidad de que cada parcela figure inscrita, bien aisladamente, bien como parte integrante de una superior entidad, y quede sometida a los derechos reales que se constituyan o modifiquen en los asientos extendidos bajo el número correlativo, pero no a las servidumbres y limitaciones que aparezcan en otros folios no relacionados reglamentariamente con el de la finca en cuestión».

Nuestro sistema legal resulta de la articulación de los siguientes preceptos:

Conforme al artículo 243 de la L.H.: «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». Norma de carácter formal, inserta en el título que trata «Del modo de llevar los Registros», pero de la que se deriva, como dice SANZ FERNÁN-

(4) SANZ FERNÁNDEZ, op. cit., II, pp. 210 s

DEZ (5), que el Registro en general se descompone en tantos registros especiales como fincas.

La norma material se expresa en el artículo 8.º de la L.H., cuyos dos primeros párrafos disponen: «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 regulación se completa con el artículo 13 de la L.H., que viene a proclamar el carácter exclusivo de la hoja registral: «Los derechos reales limitativos, los de garantía, y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan»; sin que el segundo párrafo, relativo a la posibilidad de una doble inscripción facultativa de las servidumbres reales, represente propiamente una excepción al principio anterior, pues como derechos subjetivamente reales constituyen una cualidad del fundo dominante, lo que justifica su constancia, además, en la hoja de éste.

En la práctica, al registro de cada finca se destina cierta cantidad de páginas del Libro de inscripciones, lo que forma el folio de la misma (6) No se acepta, por tanto, el sistema alemán del encasillado, que ofrece, sin embargo, mayor claridad formal (7).

Con todo, no leves son los defectos que la doctrina achaca en este punto a nuestro sistema inmobiliario. Se señala la posibilidad de que tengan acceso al Registro fincas inexistentes (8), así como el riesgo de doble inmatriculación (9). ROCA SASTRE (10) señala que, por la inexistencia de un buen Catastro la finca puede entrar en el Registro sin justificante alguno de su existencia

(5) SANZ FERNÁNDEZ, loc cit p 211

(6) LACRUZ, op cit., p. 90.

(7) Así COSSÍO, op cit., p. 72. Advierte SANZ FERNÁNDEZ, op cit., II, p. 211, nota 9: «En el sistema español el folio no es el Registro particular de cada finca. Las palabras folio u hoja tienen en nuestro sistema un significado puramente material, exento de todo alcance jurídico, como consecuencia de la forma especial de los asientos, para los que no se sigue el sistema de encasillado. No obstante, por la influencia de otros sistemas, es frecuente utilizarlas en la doctrina con alcance igual al del Derecho germánico. En tal caso, debe entenderse que se hace referencia al número que corresponde a la finca, según el párrafo primero del artículo 8.º».

(8) Así, SANZ FERNÁNDEZ, op. y vol. cit., pp. 212 ss. esp. p. 215.

(9) Problema en el cual no podemos entrar aquí.

(10) ROCA SASTRE, op y vol. cit., pp. 61 s.

y características, y aun cuando hubiera sido exactamente descrita la primera vez cabe que el Registro no recoja los sucesivos cambios físicos producidos en la misma. Añádase, como dice LACRUZ (11), que los procedimientos de inmatriculación son inseguros, porque la fijación de los caracteres físicos de un inmueble se basa fundamentalmente en la descripción que de él hace su propietario. Así habrá de concluirse, con COSSÍO (12), que no es posible mantener el adecuado paralelismo entre el Registro y la realidad, ni llegar a una perfecta individualización de la finca descrita.

Por otra parte, el legislador no formula un claro concepto de finca, y aunque ello se juzga favorablemente por la doctrina (13), sin embargo, obliga al intérprete a un serio esfuerzo reconstructivo

II.—EL CONCEPTO REGISTRAL DE FINCA: GENERALIDADES

El concepto registral de finca es un concepto técnico, de carácter formal, al servicio de los fines de publicidad registral y que presenta autonomía e independencia respecto del concepto material o sustantivo de finca. Tal autonomía parece acertada y beneficiosa; dado que el concepto de finca en el Derecho civil está en constante evolución—como luego comprobaremos—, podrá así recibirse, a efectos registrales, el más conforme con las necesidades y exigencia del tráfico de bienes en cada época; resta añadir que tal autonomía deberá entenderse subordinadamente, dado el carácter instrumental del Registro de la Propiedad.

Pero si el concepto registral de finca es autónomo respecto del concepto material o sustantivo, ello no significa que pueda desentenderse de éste. La Ley Hipotecaria se apoya en las categorías civiles de bienes y las presupone constantemente. Sabido es que la Ley de 1861 se abstuvo de dar una definición de bien inmueble a efectos del Registro, limitándose a formular una norma aclaratoria de carácter negativo, el artículo 4.º, el cual fue

(11) LACRUZ, op. cit., pp. 91 s.

(12) COSSÍO, op. cit., p. 84.

(13) ROCA SASTRE, loc. cit.

redactado nuevamente en la reforma de 1909 en los siguientes términos: «Se reputan inmuebles los enumerados en el artículo 334 del Código civil, sin perjuicio de lo dispuesto sobre los requisitos y forma de la inscripción». Pero con razón lo criticó don Jerónimo GONZÁLEZ y fue suprimido en la reforma de 1944.

Para formular una noción exacta de finca en sentido registral parece necesario—o al menos conveniente—precisar la noción civil de finca. ¿Qué entiende por finca nuestro Código civil? Pero en vano buscaremos su concepto en este cuerpo legal; más aún, se trata de una terminología que no se utiliza con exclusividad por el propio legislador, quien en este punto, como en tantos otros, hace gala de gran variedad terminológica y de una rica sinonimia.

En la *summa divisio* del artículo 333 C. c. se habla de bienes muebles e inmuebles, pero también, para designar a estos últimos, se utilizan en otros lugares muy diversas denominaciones que pueden verse a continuación:

- a) De *cosa o bien raíz* se habla en los artículos 499 y 1.549.
- b) De *fundo*, en los artículos 597 y 612.
- c) De *tierras*, en los artículos 334 números 1.º y 7.º, 473 y 1.523.
- d) De *propiedad*, en los artículos 351, 384, 414, 581, 582 y 614.
- e) De *suelo*, en los artículos 360, 517, 1.591, 1.593 y 1.656.
- f) De *terreno*, en los artículos 350, 351, 361, 362, 363, 364, 365, 369, 370, 374, 386, 387, 407 números 3.º, 4.º y 6.º, 417, 426, 553, 564, 573 número 3.º y 603.
- g) De *heredad*, en los artículos 334 números 4.º, 5.º y 7.º, 366, 367, 368, 370, 372, 374, 388, 473, 562, 564, 573, 574, 591, 592 y 1.906.
- h) De *predio*, en los artículos 358, 384, 407 número 8.º, 408 números 1.º y 2.º, 415, 416, 417, 420, 421, 476, 477, 478, 486, 518, 530, 533, 535, 538, 540, 543, 545, 546 números 1.º, 3.º, 5.º y 6.º, 552, 553, 556, 557, 558, 560, 561, 564, 565, 566, 569, 586, 587, 588, 598, 599, 1.633 y 1.805.
- i) De *finca*, en los artículos 334 número 6.º, 390, 408 número 5.º, 471, 480, 502, 503, 509, 517, 531, 534, 541, 557, 564, 567, 568, 573, 575, 581, 582, 594, 595, 596, 602, 612, 821, 822, 1.066, 1.324, 1.471, 1.483, 1.514, 1.516, 1.519, 1.561, 1.571, 1.582, 1.605, 1.615, 1.619, 1.622,

1.623, 1.624, 1.625, 1.626, 1.627, 1.630, 1.631, 1.632, 1.634, 1.635, 1.636, 1.637, 1.638, 1.640, 1.641, 1.644, 1.647, 1.648, 1.651, 1.652, 1.653, 1.656, reglas 7.^a, 8.^a y 10.^a; 1.657, 1.659, 1.660, 1.661, 1.664, 1.877, 1.882, 1.883, 1.906, 1.922 número 7.º, 1.965 y 1.966.

La expresión *finca* es la que se emplea, relativamente, con una frecuencia sólo comparable a la expresión *cosas o bienes inmuebles*. En efecto:

j) La palabra *cosa o bien inmueble* aparece utilizada en los artículos 10, 271, 272, 317, 333, 334, 335, 336, 347, 491-1.º, 494, 530, 605, 606, 607, 788, 903, 977, 1.324, 1.349, 1.358, 1.363, 1.367, 1.413, 1.444, 1.469, 1.470, 1.471, 1.473, 1.503, 1.604, 1.606, 1.627, 1.667, 1.668, 1.675, 1.786, 1.802, 1.874, 1.923, 1.924, 1.927, 1.928, 1.957, 1.959 y 1.963.

En este elenco, probablemente incompleto, de sinónimos con que el Código civil denomina a las fincas de modo genérico, hemos encontrado hasta una decena de expresiones que son utilizadas indistintamente. Resulta curioso constatar las preferencias del legislador por una u otra de ellas; así, en materia de servidumbres prefiere hablar de *predios*; en materia de compraventa y de censo predomina la voz *finca*; mientras que el término *inmueble* parece el de uso más general a lo largo de todo el articulado.

La distinción entre fincas rústicas y urbanas está presente a lo largo del articulado del Código. Algunas veces se habla expresamente de *finca rústica* (así en los arts. 503 y 1.523, y en el enunciado del cap. II, tit. VI, Libro IV) y *predio rústico* (artículo 572-3.º y 1.577), así como de *fincas o predios urbanos* (en el enunciado al cap. citado en el art. 1.966-2.º y en el art. 1.580). Pero para designar a estos últimos se prefiere hablar de *edificio* (así en los arts. 517, 518, 559, 569, 572, 573, 584, 586, 1.591, 1.593, 1.907) o de *casa* (496, 524, 527, 588 y 1.910).

Resulta fundamentalmente que finca, en sentido material o sustantivo, es equivalente a bien inmueble (hablando también el legislador en otros pasajes de cosa o bien raíz, fundo, tierras, propiedad, suelo, terreno, heredad y predio). Pero ¿qué son los inmuebles para el Código civil? En sentido negativo y con base en el artículo 335, puede decirse que inmueble es lo que no se puede transportar sin menoscabo de un punto a otro; definición

insuficiente a la vista de los adelantos técnicos que permiten hoy día el traslado de edificios y monumentos sin detrimento de su integridad de un punto a otro de la superficie terrestre. A esta misma idea de algo unido o adherido al suelo de manera permanente responden diversos supuestos del artículo 334 (números 1.º, 2.º, 3.º, 4.º, 6.º y 8.º). Hay que dar, por tanto, la razón a don Jerónimo GONZÁLEZ (14) cuando afirmaba que los complejos desenvolvimientos modernos sobre el concepto de finca ninguna luz reciben de los artículos 333 y 334 del Código civil.

En la Ley Hipotecaria y aparte de las expresiones genéricas de *cosas* o *bienes*, la sinonimia se reduce prácticamente (15) a las voces *finca* e *inmueble*, utilizadas según un curioso criterio de paralelismo. Así, en el título I sólo se habla de inmuebles (vid. arts. 1.º y 2.º); en el II se utilizan parejamente ambas expresiones (así *finca* en los arts. 7, 8, 13, 20, 21, 36 y 41; y de *inmueble* se habla en los arts. 9, 16, 17, 20, 36 y 38); en el título III se prefiere la voz *finca* (que se emplea hasta siete veces: artículos 41, 45, 59, 61, 63, 64 y 75) sobre la de *inmueble* (que sólo aparece en los artículos 42 y 71); en el título IV, por el contrario, sólo se emplea la última (así, arts. 79, 80 y 103); en el V las preferencias del legislador se inclinan por *finca* (arts. 110, 111, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 123, 124, 125, 127, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 141, 155), aunque no faltan las referencias a *inmuebles* (arts. 104, 106, 110, 157, 160, 169, 184, 194); preferencia que se altera en el título siguiente a favor de *fincas* (así, arts. 198, 199, 201, 203, 205 y 210), pues de *inmuebles* sólo se habla en el artículo 206; nueva alternancia en el título VIII (*inmuebles*: arts. 225, 227, 235; *fincas* sólo en el 230), pasando otra vez la primacía a *fincas* en el título IX (arts. 243, 246, 249, 250, 253).

Escasa luz encontramos, por tanto, en la terminología del Código y de la Ley Hipotecaria para descubrir lo que el legislador entiende por finca o bien inmueble. Por otra parte, el significado etimológico tampoco aclara gran cosa, pues la voz *finca* deriva del verbo antiguo *fincar*, y éste, a su vez, de *ficar*, que implica la idea de permanencia, que literalmente se encuentra también en la voz *inmueble*.

(14) J. GONZÁLEZ, loc. cit., p. 14.

(15) La voz *predio* sólo aparece utilizada en el art. 8.º L. H.

Un concepto legal de finca se contiene en el artículo 4.º del Real Decreto de 3 de abril de 1925: «Porción de terreno cercada por una línea poligonal que pertenezca a un propietario o a varios pro-indiviso dentro de un mismo término municipal». Definición que comprende—dice Cossío (16)—, aparte de un requisito inoperante (que se halle dentro de un término municipal), el elemento físico (trozo de superficie de la tierra, edificado, o sin edificar, dotado de límites precisos) y el elemento jurídico (titularidad jurídica única).

III.—LA FINCA EN SENTIDO MATERIAL (17)

En la doctrina tradicional, tanto extranjera como española, hay bastante coincidencia a la hora de definir la finca en sentido material.

En Francia, RIPERT-BOULANGER (18) definen a los inmuebles como aquellos que están dotados de una posición fija, en tanto que los muebles se caracterizan por ser susceptibles de desplazamiento. También CARBONNIER (19) continúa adherido a la concepción clásica sobre la materia: «La naturaleza imborrable del inmueble consiste en ser una porción del territorio, lo que le mantiene constantemente bajo la vista y el control del soberano territorial, quien es incapaz de perseguir al bien mueble, el cual puede ser desplazado, ocultado, confundido y destruido».

(16) Cossío, op. cit., p. 73.

(17) A la bibliografía citada en nota 1, *adde*: IBÁÑEZ ALDECOA, *Fincas rústicas y urbanas*, en «Pretor», 4 (1955), núm. 31, pp. 5 ss.

(18) RIPERT-BOULANGER, en el *Traité de Planiol*⁵, I (Paris 1950), pp. 889 ss. Estos autores hacen una interesante exposición histórica sobre la terminología jurídica francesa; así *heritages* equivale a inmueble en general, pero en el siglo XVIII se aplicaba sólo a las tierras; *fonds de terre*, o simplemente *fonds*, se aplica en el *Code* en numerosos artículos para designar al inmueble en general, conforme con el significado romano de *fundus*.

(19) CARBONNIER, *Droit civil*, II, 1 (Paris 1955), pp. 45 ss. y 147 ss. También siguen la corriente tradicional MARTY-RAYNAUD, *Droit civil*, II, 2 (Paris 1965), página 124, cuando describiendo la superficie y el volumen del objeto de la propiedad inmueble dicen: «La propiedad inmueble recae sobre el suelo o sobre elementos que están unidos al suelo. La determinación de su asiento es, por tanto, la de determinada superficie; una propiedad inmobiliaria está determinada por sus linderos, es decir, por las propiedades vecinas (...). Pero la propiedad no se ejerce sólo sobre una superficie; necesariamente debe tener por objeto cierto volumen. Una superficie sin espesor apenas tendría interés, pues no permitiría ni plantar, ni construir, ni cavar».

PIOLA (20), en la doctrina italiana, define el fundo como parte limitada de la superficie terrestre que se encuentra sometida a la propiedad privada. MESSINEO (21) se atiene, asimismo, a los conceptos tradicionales y califica de inmueble al bien que no puede transportarse de un lugar a otro sin que sufra en su consistencia e integridad material, añadiendo que el concepto jurídico de bien inmueble corresponde casi siempre al concepto físico.

En Alemania no se distingue entre finca en sentido material y en sentido registral, sino que es el Registro el que determina en todo caso el concepto de *Grundstück*. Finsa es una porción delimitada de superficie terrestre que se ha inscrito en el Registro como finca independiente (22).

Entre nosotros, escribe CASTÁN (23): «Entre los inmuebles por naturaleza figuran las fincas. En su consideración sustantiva y fundamental se llama finca a un trozo de superficie terrestre que, física o legalmente, aparece individualizado y separado de las contiguas y sobre el que un sujeto ejerce relaciones dominicales». Remite a otro lugar el estudio de la concepción formal o registral de finca, si bien no se ocupa de exponerla en el Derecho de cosas (24). Según ALBALADEJO (25) «a ciertos bienes inmuebles por naturaleza o incorporación se les llama fincas. Estas son cosas constituidas por un trozo de terreno edificado o no, o incluso sólo por una parte de un edificio (un piso)». Entre los autores de estudios monográficos, ROVIRA MOLA (26) define la finca como «la porción delimitada del espacio vertical u horizontal, perteneciente a un propietario o a varios pro-indiviso».

La desmesurada extensión dada en el artículo 334 a la categoría de bienes inmuebles obliga a la doctrina a limitar la noción

(20) PIOLA, s. v. *Fondo*, en NDI.

(21) MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*⁹ (Milano 1957), I, páginas 368 s

(22) WIEACKER, *Sachbegriff, Sacheinheit und Sachzuordnung*, en ACP. 148 (1943) 102; NIPPERDEY-ENNECERUS, *Lehrbuch des burg. Recht* I, 1, «Allg. Teil des B. G. B.»¹⁵ (Tübingen 1959), p. 768; WESTERMANN, *Sachenrecht*⁴, p. 347; BAUR, *Lehrbuch des Sachenrecht*² (München u. Berlin 1963), p. 111.

(23) CASTÁN, *Derecho civil español, común y foral*⁸, I, 1 (Madrid 1952), página 386.

(24) Noción la de finca material que no se amplía al tratar del objeto del dominio, en op. cit. II. *Derecho de cosas* (Madrid 1951), p. 98.

(25) ALBALADEJO, *Instituciones de Derecho civil I* (Barcelona 1960), p. 306.

(26) ROVIRA MOLA, s. v. cit.

de finca a los inmuebles por naturaleza, lo que en otros ordenamientos no ocurre (27).

IV.—EVOLUCION HISTORICA DEL CONCEPTO MATERIAL DE FINCA. LA NOCION DE FINCA FUNCIONAL (28)

Hay que rechazar un concepto inmutable de finca en sentido material. Acertadamente, MESSINEO (29) ha aludido al carácter relativo de la noción de cosa inmueble, el cual depende del estado de desarrollo de la técnica en un momento histórico determinado, la cual puede convertir en muebles algunas cosas consideradas ordinariamente como inmuebles. Es ilustrativo, a este respecto, lo ocurrido con la propia distinción de bienes muebles e inmuebles, cuya historia está ligada a la de las modificaciones y desarrollo de la producción y tiene su punto de partida en la concepción económica dominante hasta hace algunos siglos; hoy día, después del desarrollo del tráfico y de la actividad industrial y del fenómeno de los títulos-valores, sólo por inercia puede reconocerse vigencia al viejo aforismo *res mobilis, res vilis*.

En un reciente trabajo, SAVATIER (30) ha expuesto el sentido de la evolución de la distinción de los bienes corporales que, a su juicio, ha consistido en pasar de una concepción concreta a una concepción abstracta; así, por influjo del progreso técnico, la propiedad del inmueble ha venido a ser propiedad de una superficie, y la de un mueble propiedad de una materia; bien entendido que la superficie en que consiste el inmueble está, a su vez, integrada por materia, la cual, por su parte, está destinada a movilizarse. El ilustre civilista contrapone una concepción de geo-

(27) Cfr. la minuciosa regulación del Código español—que tuvo su inspiración en los artículos 517 ss. del *Code français*—con la más sucinta del artículo 812 ss. del Cód. ital. de 1942, o con la esquemática del artículo 655 C.c. suizo.

(28) Breve, pero enjundiosa síntesis histórica en J. GONZÁLEZ, loc. cit., páginas 9 ss., quien, obviamente, no pudo tomar en cuenta los más recientes desenvolvimientos; BIONDI, op. cit., p. 58 ss.

(29) MESSINEO, op. y vol. cit., p. 388.

(30) SAVATIER, loc. cit. Me he ocupado ampliamente de este importante estudio en mi trabajo sobre *La noción de finca funcional en la Ley del Suelo*, citado, págs. 1.116 s.

metría plana—la nueva—a otra de geometría de las tres dimensiones—la implícita en el *Code*—, y aun aventura la hipótesis de que llegará el día en que el espacio cúbico acotado será objeto de tráfico, con independencia de la superficie sobre la que reposa (31).

La evolución trazada por SAVATIER parece cierta en sus líneas generales, pero estimo que debe completarse con la consideración de un doble fenómeno, acaso no suficientemente tenido en cuenta por este autor. Se trata del amplio desenvolvimiento, tanto doctrinal como legislativo, obtenido por el Derecho agrario y por el incipiente, aunque también prometedor, Derecho urbanístico o de la Planificación urbana. Uno y otro se orientan hacia una concepción funcional del bien inmueble que representa, en mi opinión, un avance importante sobre la concepción meramente abstracta de la finca preconizada por SAVATIER.

Como he expuesto en otro lugar (32), la noción de finca funcional tuvo su origen en Alemania con base en los estudios de BUSSE, WIEACKER, BAUR y WESTERMANN, entre otros, y ha logrado eco en la doctrina italiana en algunos autores, que apuntaban a una concepción fundamentalmente económica de los bienes (33), o que resaltaban el aspecto social de los mismos (34); últimamente cabe resaltar el esfuerzo de BARBERO (35), acaso no totalmente logrado. Los mayores resultados se han obtenido por los agraristas, a partir, sobre todo, del estudio fundamental de BOLLA,

(31) Queda fuera de este trabajo la posibilidad de configurar en nuestro Derecho la llamada finca cúbica.

(32) GARCÍA CANTERO, *La noción de finca funcional en la Ley del Suelo*, cit., pág. 1.115.

(33) BARASSI, op. cit., I, p. 203, trata de introducir en la noción tradicional de fundo elementos de carácter económico; a su juicio, el propietario del suelo a que alude el artículo 932 ss del Cod. de 1942, no es sino el propietario del fundo, palabra que suele utilizarse por el legislador cuando quiere aludir al suelo entendido como unidad económico-jurídica.

(34) ASÍ BIONDI, op. cit., p. 61, escribe que todo bien, independientemente de la distinción entre mueble e inmueble, está sujeto a aquel régimen de orden superior que está sugiriendo por razones de interés social, y que si el legislador fascista entendía el orden corporativo como parte viva e integrante del orden público, sin embargo, eliminado el orden corporativo permanece siempre viva y operante la noción de interés y de orden público, que es universal, aunque en concreto pueden darse manifestaciones diversas, según los tiempos.

(35) BARBERO, *Sistema istituzionale del diritto privato*⁵ I (Torino 1958), páginas 230 ss., quien conceptúa el objeto de la relación jurídica como *unum funzionale*.

contenido en su famosa ponencia al Congreso de Florencia de 1935, en la que hace una completísima investigación sobre el significado jurídico de *fundus* para los romanos, llegando a unas conclusiones que considera directamente aplicables para el Derecho moderno (36). Según ULPiano, *fundus autem integrum aliquid est*. El fundo es algo unitario, inescindible, cualificado no por la extensión, sino por el destino subjetivo a un fin, de modo que faltando éste el fundo viene a ser un trozo cualquiera de terreno. El fundo aparecía regido por una serie de reglas formales: Es *datus*, *adsignatus* después de un procedimiento administrativo, y es *limitatus*; la *limitatio* se realizaba mediante una solemne ceremonia en la que se siguen criterios religiosos, astronómicos y geométricos. Hasta se diría—observa BOLLA (37)—que al fundo se le atribuye una individualidad independiente; tiene un nombre, el *vocabulum fundi*, con el que se inscribe en el catastro y se indica en las ventas y en las sucesiones; tiene una propia estructura interna que aparece formada: a) por el suelo, los edificios destinados a la economía del fundo, la casa del dueño, los terrenos, las aguas, etc.); b) el *instrumentum* o *dos fundi*; y c) los *jura fundi* (*iter, actus, via*). Concluye BOLLA su investigación afirmando que el fundo tiene una individualidad propia por su destino económico y por su función, y que el derecho manifiesta una progresiva tendencia dirigida a impedir la disolución de sus elementos organizados y a tutelar la integridad del fundo como ente existente por sí mismo.

El camino abierto por los agraristas ha permitido a otros autores superar la concepción del fundo como «*res mere quantitatis* que se puede dividir y subdividir, o acrecer, casi con abstractas operaciones intelectuales o con simples mediciones» (38). Escribe PUGLIATTI que «cada porción del suelo cultivado, o cultivable, adquiere en acto o tendencialmente una individualidad que la hace inconfundible con cualquier otra, aunque sea próxima o contigua. Y no sólo porque, de hecho, como puede serlo de derecho, esté aislada y cerrada además de dividida, sino justamente por sus

(36) BOLLA, op. y loc. cit.

(37) BOLLA, op. y loc. cit., p. 276.

(38) PUGLIATTI, *Lineamenti della proprietà agricola*, en el vol. «La proprietà nel nuovo diritto» (Milano 1954), p. 318.

caracteres específicos; condiciones propias, sólo naturales o revalorizadas por la obra humana, especialmente por el cultivo y por su modo específico de desarrollarlo. Cada fundo es una "unidad económica" y no la parte de una unidad más vasta, tendencialmente ilimitada» (39). Del propio modo, para CICALA (40) el fundo ya no se aparece sólo como un trozo definido de superficie terrestre sujeta a cultivo y al régimen jurídico de la propiedad privada, sino además como una institución en la que se funden en unidad sintética todos los elementos materiales e ideales ofrecidos por la naturaleza física y por la estructura jurídica que la constituyen.

Entre nosotros, la noción de finca funcional ha encontrado algún eco ya en la doctrina civilista (41).

Por su parte, los modernos tratadistas de Derecho urbanístico, al exponer el concepto de parcela urbanística, subrayan que el espacio ya no es sinónimo de suma o conjunto de superficies de suelo, sino que más bien es una unidad orgánica que sirve de asiento y fundamento a la vida del pueblo establecido en el mismo. La ordenación general de las fincas urbanas conforme a su destino fundamental se realiza a través del Plan (42).

V.—LA FINCA FUNCIONAL EN EL DERECHO ESPAÑOL

Podemos ahora preguntarnos si estas nuevas concepciones sobre los bienes inmuebles tienen algún reflejo en el Derecho español.

(39) PUGLIATTI, loc. cit.

(40) CICALA, *Brevi considerazioni sul 'fondo' come istituzione sociale e normativa*, en «Atti del Primo Convegno Internazionale del Diritto Agrario» (Milano 1954), II, p. 32.

(41) LACRUZ, op. cit., p. 88 ss.; LUNA SERRANO, *El patrimonio familiar* (Roma-Madrid 1962), pp. 110 s.; *Aspectos agrarios de la Ley del Suelo*, en el Vol. «Coloquios sobre problemas de la Ley del Suelo» (Madrid 1965), p. 69; MARTÍN BLANCO, *El tráfico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo* (Madrid 1964), página 45, nota 16, con referencia al inmueble urbano.

(42) Cfr. MARTÍN BLANCO, op. cit., p. 47. De este libro ha escrito LACRUZ que representa una aportación de fundamental importancia a nuestro nuevo Derecho urbanístico, en la recensión que le dedicó en RCDI 38 (1965), 1.403.

1. CÓDIGO CIVIL Y LEY HIPOTECARIA.

No puede decirse que el concepto funcional de bien inmueble esté totalmente ausente de nuestros cuerpos legales fundamentales. Hay algunos atisbos del mismo en los supuestos que la doctrina denomina de inmuebles por destino y que se comprenden en el artículo 334 del Código civil; igualmente en la referencia a la explotación agrícola, industrial o fabril que el testador puede mantener indivisa conforme a la facultad que le otorga el artículo 1.056, 2; de modo especial el supuesto contemplado en el número 2.º del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria (43).

Pero es, sobre todo, en la legislación especial complementaria del Código civil, en donde pueden observarse recogidos el mayor número de casos de fincas funcionales en el Derecho español.

2.—LEYES ESPECIALES RELATIVAS AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD RÚSTICA.

Con la salvedad de que se trata de fincas otorgadas sólo en disfrute, cabe destacar los llamados huertos familiares, regulados por Decreto de 12 de abril de 1950, en los que se toma en cuenta el destino específico asignado por el legislador. Resulta, en efecto, del artículo 5.º de dicho Decreto que «tendrá la consideración legal de huerto familiar toda pequeña parcela de regadío próxima a un poblado en la que una familia campesina pueda obtener, empleando en su cultivo las horas libres de trabajo, productos hortícolas con los que atender a sus necesidades elementales de consumo directo» (44).

Con mayor nitidez se perfila la noción de finca funcional en la regulación del Patrimonio familiar por la Ley de 15 de julio de 1952, que lo configura como explotación autónoma de tipo medio, formado por una o varias fincas y sus accesorios, teniendo como caracteres los de ser jurídicamente indivisible, inembargable e inaliena-

(43) Lo ha hecho notar LUNA SERRANO, *Aspectos agrarios*, cit., p. 69, nota 19.

(44) El fin del huerto familiar se tutela a través de un riguroso régimen de disfrute y transmisión, tal como resulta de los artículos 6.º y 7.º del Decreto.

ble, debiendo transmitirse a un sucesor único. La funcionalidad aparece en los requisitos exigidos por el artículo 3.º: a) suficiencia económica de la producción de la tierra en orden a la satisfacción de las necesidades de una familia campesina después de atender las exigencias de una buena explotación; b) parcelamiento conveniente; y c) absorción de la capacidad de trabajo de una familia campesina (45).

También se recoge implícitamente la noción de finca funcional en las leyes de 15 de julio de 1954 sobre fijación de unidades mínimas de cultivo y de 14 de abril de 1962 sobre Explotaciones Familiares. Aquí el procedimiento técnico seguido por el legislador es diferente que en el caso anterior. Dado que reparcelar *ex novo* la totalidad del suelo agrícola nacional es empresa prácticamente irrealizable, se fijan unos módulos abstractos que en teoría pueden considerarse como fincas ideales de extensión mínima, y se declaran indivisibles las fincas que resulten de extensión inferior a las mismas. El factor clave para que la finca cumpla satisfactoriamente su destino de servir a la producción nacional es aquí el de la extensión, considerándose que por debajo de la señalada como mínima ya no son fincas rentables. La Ley de Explotaciones Familiares ha dispuesto la gradual derogación de la de Unidades Mínimas de Cultivo. No es posible entrar aquí en el detalle de su funcionamiento práctico ni, en general, sobre su eficacia en orden a los fines propuestos (46).

En el procedimiento de concentración parcelaria se da una más intensa intervención administrativa en orden a una configuración más funcional de la propiedad rústica. La compleja tramitación que se regula en el texto refundido de 8 de noviembre de 1962 está encaminada a obtener fincas de reemplazo que sustituyan a las antiguas en mejores condiciones de explotación, lo que fundamentalmente se logra reduciendo un gran número de pequeñas parcelas a pocas fincas de extensión adecuada. A la vista de las finalidades asignadas a la concentración por el artículo 2.º de la Ley, entiendo que la finca de reemplazo

(45) LUNA SERRANO, *El patrimonio familiar*, cit., pp. 109 s.

(46) La bibliografía fundamental está recogida por PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS en *La conservación de las unidades agrarias*, en ADC, 12 (1959), *in fine*. Adde ROCA SASTRE, *Suplemento* cit., pp. 179 ss.

es también una finca funcional. Es de notar que en la reorganización de la propiedad se toma en cuenta la unidad indivisible de concentración y la unidad tipo de aprovechamiento—ésta con carácter facultativo—, lo que revela la comunidad de fin entre ambas instituciones.

3. LA LEY DEL SUELO.

La Ley de 12 de mayo de 1956 afrontó por primera vez en España la resolución de los graves problemas planteados en la utilización y explotación de la propiedad urbana. Tratando de lograr la «óptima utilización del suelo con fines urbanísticos», dicha Ley limita las facultades dispositivas de los propietarios en orden a la parcelación y reparcelación del suelo urbano, introduciendo el concepto de «unidad parcelable» regulado por el artículo 80 y dando una definición de solar que constituye otro ejemplo de finca funcional (47).

VI.—DE NUEVO SOBRE EL CONCEPTO REGISTRAL DE FINCA

La autonomía ya señalada del concepto registral de finca se destaca también por los hipotecaristas. Para ROCA SASTRE (48) es finca, según el Registro, todo lo que abre folio registral propio, y aunque la Ley no se ha preocupado de precisar el concepto tratándose de finca normal, sí lo ha hecho tratándose de las fincas anormales o especiales, dejando aquel cometido a la doctrina; por otra parte, la Ley Hipotecaria ya supone formados los conceptos fundamentales por el Derecho civil, y del mismo modo que no suministra el concepto de persona o de negocio jurídico, tampoco proporciona el concepto de finca en sentido registral.

(47) Sobre la parcela urbanística mínima, FUENTES SANCHÍZ, *En torno al Urbanismo, Política del Suelo y Registro de la Propiedad*, en RCDI, 36 (1963), páginas 494 ss. Sobre el concepto de solar, ampliamente MARTÍN BLANCO, op. cit., página 61. Para los aspectos registrales, ROCA SASTRE, *Suplemento cit.*, pp. 195 y siguientes.

(48) ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*, cit., II, pp. 61 s.

Apresiasi3n esta 3ltima que no deja de ser objetable, pues si la finca es el eje de la instituci3n registral no parece hubiera sobrado una precisa definici3n que sealara con claridad el campo de la especialidad hipotecaria. SANZ FERNÁNDEZ (49) llega, incluso, a acuñar una expresi3n nueva para designar a la finca registral, formulando el concepto de entidad hipotecaria, que es más amplio que aquélla, pues comprende no sólo las fincas propiamente dichas, sino todos los entes físicos o jurídicos referidos a las mismas que conforme a la Ley o al Reglamento pueden abrir el Registro particular a que se refiere el artículo 243 de la Ley. Para LACRUZ (50) debe subrayarse el carácter esencialmente relativo y mutable de finca registral; para el Registro la finca no es siempre una parte limitada y concreta de la superficie terrestre; a veces, una finca registral carece en cierto modo de entidad de superficie por hallarse superpuesta a otras; o bien la localizaci3n geográfica es un mero concepto de relaci3n y no abarca toda la sustancia del objeto inmatriculado (concesi3n administrativa); en todo caso, la condici3n de «finca en sentido material» no determina automáticamente la inmatriculaci3n de un trozo de terreno como finca autónoma. Coincidiendo sustancialmente con otros autores, dice que «es finca todo lo que abre folio en el Registro», y aunque el legislador hubiera podido optar por un sistema en que el Registro fuera determinante de la realidad de las fincas, no lo ha hecho así y entre nosotros las fincas ingresan en el Registro sobre la base de sus antecedentes históricos, pueden continuar su historia material con independencia de la registral, y es en su condici3n material como funcionan en el tráfico. En parecidos términos se expresa Cossío: «Es finca en sentido hipotecario toda entidad física o jurídica a la que se puede abrir un registro particular» (51).

En la jurisprudencia hipotecaria encontramos las declaraciones siguientes:

En un recurso relativo a la inscripci3n de una servidumbre, la Resoluci3n de 30 de septiembre de 1922 dijo: «Los principios

(49) . SANZ FERNÁNDEZ, op. cit., II, p. 219.

(50) LACRUZ, op. cit., pp. 86 s.

(51) Cossío, op. cit., p. 73.

fundamentales del Registro de la Propiedad se refieren directamente a trozos deslindados y comprenden, dentro de la finca determinada en forma hipotecaria, tanto las partes naturales del suelo como los cuerpos orgánica y mecánicamente unidos al mismo, mientras constituyan una parte integrante del inmueble; y, en su virtud, la discusión entablada en este recurso respecto a si la servidumbre recae sobre un solar o sobre un edificio, ha de resolverse en el sentido de que el predio sirviente es una entidad hipotecaria con todo lo que se la haya incorporado o se estime legalmente comprendido dentro de ella».

Más interesante, por razón del objeto, es el caso resuelto por la Resolución de 4 de noviembre de 1925, referido a la posibilidad de inscribir como finca autónoma dos habitaciones segregadas de un edificio, si bien se resiente la doctrina de la Dirección de las orientaciones entonces vigentes sobre la propiedad horizontal. En ella se declaró: «En nuestro sistema hipotecario, basado en superficies deslindadas, el edificio independiente que responde a un concepto tradicional, está destinado a un uso perpetuo y se ajusta a un plan arquitectónico o a un rudimentario proyecto, viene a formar con su solar un todo único en el sentido económico y jurídico, compuesto de partes íntimamente relacionadas y materialmente enlazadas, que se prestan tan poco a ser objeto de una propiedad aislada, como los materiales empleados en la construcción, las ruedas de un reloj en marcha o los órganos de un animal vivo, y esto no por capricho del legislador o por exagerada orientación doctrinal, sino porque desde el momento en que las partes integrantes de un objeto se presentan como necesarias para la existencia del todo y son, más que cosas independientes, verdaderos trozos que se encuentran en recíproca dependencia corporal, carecen de las condiciones presupuestas o exigidas por el mismo carácter absorbente e ilimitado del derecho de dominio, tal y como aparece reflejado en nuestras leyes civiles». Interesa también destacar de esta resolución el reconocimiento de la autonomía de la voluntad en la individualización de inmuebles, si bien con carácter limitado, pues se alude a «la preferente atención que ha de merecer la voluntad de los solicitantes cuando las circunstancias físicas del inmueble no contradigan la inscripción por separado».

Según la Resolución de 2 de enero de 1928, «la palabra finca aparece empleada en la Ley Hipotecaria y su Reglamento unas veces con referencia a la superficie deslindada y encerrada en un solo perimetro y otras como entidad hipotecaria compleja que comprende varias parcelas o diversidad de elementos económicos».

En la jurisprudencia civil encontramos declaraciones del siguiente tenor:

«La finca está determinada por su naturaleza y por el enclavamiento geográfico que marcan sus linderos». (S. de 12 de marzo de 1948.)

«En el concepto de finca hipotecaria normal, la línea poligonal es lo esencial y lo demás accesorio». (S. de 10 de diciembre de 1960.)

VII.—CLASES DE FINCAS REGISTRALES

La doctrina (52) distingue entre fincas normales, continuas u ordinarias, y fincas anormales, discontinuas o especiales.

La Ley Hipotecaria no define, como sabemos, el concepto de finca registral normal. En la doctrina se está de acuerdo en definirla (53) como «un trozo de terreno o de espacio físico, edificado o no, debidamente delimitado y perteneciente a una o varias personas pro-indiviso».

Al ser la finca registral un puro concepto formal, los autores definen las fincas especiales de una manera negativa. Así LACRUZ (54) dice que son aquellas entidades inmobiliarias que no consisten en un simple polígono de la superficie terrestre y que, sin embargo, abren folio registral. Es de notar que en nuestro Derecho, a partir de la última reforma, se observa una tendencia restrictiva encaminada a otorgar la consideración de finca registral casi exclusivamente a las entidades físicas, y no a los derechos.

(52) SANZ FERNÁNDEZ, op. y vol. cit., pp. 219 ss.; ROCA SASTRE, op. y vol. cit., páginas 62 y ss.; COSSÍO, op. cit., pp. 72 ss.

(53) Así, por ej., ROCA SASTRE, op. y vol. cit., p. 63.

(54) LACRUZ, op. cit., pp. 105 ss.

1. LA FINCA REGISTRAL NORMAL.

A la vista del artículo 334 C. c. cabe afirmar que sólo pueden constituir finca normal los inmuebles por naturaleza; los demás carecen de suficiente entidad registral para que pueda abrirseles una hoja especial; los derechos reales limitados se inscriben en la hoja correspondiente a la finca sobre la que recaen; las concesiones administrativas son fincas especiales.

La finca ha de ser objeto de propiedad privada; no se concibe la inmatriculación de fincas vacantes, y en caso de renuncia que conste en instrumento público, aquella situación resultará por modo indirecto (55). Por no ser de propiedad privada, el artículo 5.º R. H. exceptúa de la inscripción «los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio», así como «los bienes municipales y provinciales de dominio y uso público conforme a la legislación especial», y, por último, «los templos destinados al culto católico»; la última clase de bienes se excluyen de la inscripción por su cualidad de *res sacra*.

Según el artículo 4.º del Reglamento es indiferente la persona individual o jurídica a que pertenezcan los inmuebles susceptibles de inscripción, siempre que—como acabamos de ver—sean objeto de propiedad privada; así se enumeran los del Estado, la Provincia, el Municipio y las entidades civiles o eclesiásticas; obviamente—aunque no se diga expresamente—los de particulares. Los artículos 17 y siguientes del Reglamento Hipotecario contemplan diversos supuestos de inscripción de bienes del Estado, Provincia y Municipio, en cuyo examen no es posible entrar aquí; respecto a los bienes del Estado, dichos preceptos deberán ponerse ahora en relación con los artículos 42 y concordantes de la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964. El artículo 11 R. H. trata de la inscripción de inmuebles pertenecientes a las Capellanías colativas extinguidas, y el artículo 19 se refiere a la de

(55) GARCÍA CANTERO, *La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado*, en «Rev. de Administración Pública» (1965), núm. 47, p. 61.

los bienes pertenecientes a la Iglesia o a las entidades eclesiásticas, o a los que se les devuelvan y deban quedar en su poder amortizados.

El artículo 30 R.H., después de la reforma de 17 de marzo de 1959, contiene la novedad de recoger expresamente la inscripción de los títulos de concentración parcelaria, cuyo régimen legal se regula ahora por el artículo 70 del texto refundido de 8 de noviembre de 1962; de esta forma, las fincas de reemplazo—que como antes indiqué pueden calificarse de fincas funcionales—tienen acceso directo al Registro mediante un procedimiento especial. En cierto sentido pueden considerarse fincas nuevas, sin conexión con aquéllas a las que sustituyen, pues, en principio «serán inscritas sin hacerse referencia... a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican» (56). En cuanto al régimen de la propiedad concentrada se introduce el principio de la inscripción obligatoria para los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales limitados constituidos sobre las mismas; se establece la plena coordinación entre el Catastro y el Registro, de suerte que para poder inscribir los documentos debe acompañarse la cédula parcelaria catastral correspondiente y el plano de la finca (cfr. arts. 71, 72 y 75 del texto refundido de Concentración parcelaria).

El mismo artículo 30 del R.H. permite inscribir las concesiones de fincas o derechos reales otorgados por la Administración para colonización u otros fines análogos de carácter social. Considero que esta norma es directamente aplicable a los títulos constitutivos del patrimonio familiar, cuya finalidad social es innegable; acaso por esta vía pudiera sostenerse el carácter de finca registral asumido por el patrimonio familiar, y que sería

(56) No parece pueda hablarse aquí de tracto sucesivo. Como escribe Roca SASTRE, *Suplemento*, cit., p. 30: «La concentración parcelaria... no constituye propiamente una agrupación registral de fincas en sentido técnico, pues las nuevas fincas resultantes del proceso de concentración ingresan en el Registro de la Propiedad como si fuesen objeto de inmatriculación registral, abriéndoseles en consecuencia nueva hoja en el Registro, prescindiendo de si anteriormente figuraban o no inscritas, de suerte que en las nuevas inscripciones que se practiquen debe omitirse toda referencia a la hoja registral que antes, acaso, tuviesen abierta las fincas de procedencia integrantes de la nueva finca.» Pero ahora hay que tener en cuenta las excepciones del artículo 23, conforme al artículo 70 del texto vigente.

no ya especial, sino normal cuando consistiera en una parcela bien delimitada de la superficie terrestre (patrimonio en coto redondo o en una única parcela), y que sería la finca especial del artículo 8.º número 2.º L.H., en el caso de estar constituido por una pluralidad de parcelas (57).

En cambio, el derecho de superficie no abre folio registral (58), sino que se hace constar en la inscripción de la finca sobre la que se ha constituido; aún en el supuesto de que se haya pactado que lo construido revierta no al dueño, sino al superficiario, al expirar el plazo convenido, parece que tampoco se abre nuevo folio.

2. FINCAS ESPECIALES.

Se incluyen aquí

A) *Las fincas discontinuas.*

Según Cossío (59) se hallan constituidas por una pluralidad de unidades físicas independientes, no contiguas entre sí, pero que se encuentran vinculadas recíprocamente por una relación de dependencia física o jurídica. Entre las fincas discontinuas se mencionan los supuestos regulados por los números 1.º y 2.º del artículo 8.º de la Ley

a) El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios pro-indiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término. Esta norma, de escasa importancia práctica, implica—según Cossío (60)—más que sustantivación de un derecho real un medio de resolver el problema planteado cuando el objeto físico del dominio comprende una serie de fincas diferenciadas, objeto a su vez de varios dominios útiles.

(57) Esta posibilidad no la contemplan LUNA SERRANO ni ROCA SASTRE.

(58) Así últimamente ROCA SASTRE, *Suplemento*, cit., p. 69.

(59) Cossío, op. cit., p. 74.

(60) Cossío, op. cit., p. 75.

b) 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.

Se inspira este precepto en el concepto moderno de explotación o empresa, y reviste un especial significado para el Derecho agrario, dando mayor importancia al destino económico que a la configuración física, y permite acoger en el Registro a la noción de finca funcional como antes se ha indicado. Bajo esta perspectiva parecen excesivas las críticas que se han dirigido a esta norma (61).

Estas fincas discontinuas podrán crearse, bien directamente al llevar a efecto la inmatriculación, bien mediante nueva inscripción de fincas anteriormente inmatriculadas como independientes. El artículo 44 R. H. desarrolla dicho precepto legal. Su número 2.º enumera *ad exemplum* una serie de variedades regionales de este tipo de propiedades que forman un cuerpo de bienes unidos con uno o más edificios, aún no colindantes, siempre que haya unidad orgánica de explotación o una relación de subordinación con el edificio. En el número 3.º se refiere a las explotaciones agrícolas que formen una unidad orgánica de explotación con nombre propio y una organización económica que no sea la puramente individual, y ello, naturalmente, aunque estén constituidas por predios no colindantes y carezcan de casa de labor. Las explotaciones industriales están contempladas en el número 4.º, permitiéndose su inscripción como una sola finca no sólo en el supuesto de estar situada dentro de un perímetro, sino bastando que forme un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí.

La exigencia legal de una unidad orgánica entre los diversos bienes que la componen trata de impedir que se inmatriculen en un solo folio varias fincas por el mero hecho de pertenecer al mismo propietario.

(61) Así SANZ FERNÁNDEZ, op. y vol. cit., p. 228, la califica de «excepción anómala dentro de nuestro sistema general de organización del Registro», lo que, sin embargo, no le impide reconocer su trascendencia práctica a efectos del crédito hipotecario.

B) *La propiedad horizontal.*

Después de la reforma de la propiedad horizontal, llevada a cabo por la Ley de 21 de julio de 1960, parece puede sostenerse que el número 3.º del artículo 8.º de la Ley Hipotecaria contiene un supuesto de finca hipotecaria normal, referido a inmuebles urbanos, tanto si pertenecen a un solo propietario como si su titular es una comunidad de tipo romano, mientras que en los números 3.º y 4.º se contemplan supuestos de fincas especiales (62).

El número 4.º se refiere a «los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida, o por lo menos comenzada». La inscripción debe contener la descripción del edificio en su conjunto y los diferentes pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignándoles un número y la cuota de participación en el inmueble, haciendo constar también los pisos meramente proyectados. La inscripción se hace a favor del dueño constituyente del régimen de propiedad horizontal o de los titulares de los pisos o locales. De suyo, la finca urbana inscrita en régimen de propiedad horizontal es una finca registral normal, aunque contiene la especialidad de servir de base, con carácter facultativo, a la inscripción de cada uno de los pisos o locales como fincas independientes, viniendo a ser así una inscripción principal o matriz.

Conforme al número 5.º pueden inscribirse como fincas independientes «los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen». Como dice BATLLE (63), se trata de una inscripción facultativa. La especialidad de la finca estriba en carecer de superficie propia, al hallarse superpuesta a otras; encuentra su razón de ser en facilitar el tráfico de fincas urbanas.

(62) En general, BATLLE, *La propiedad de casas por pisos*⁴ (Alcoy 1960), páginas 181 ss.

(63) BATLLE, op. cit., p. 184.

(64) LACRUZ, op. cit., p. 106.

C) *El agua.*

Dice LACRUZ (64) que la inmatriculación autónoma se justifica en este caso por ser el agua, a la vez, una cosa fija—pues como fuerza o elemento se mantiene utilizable en su mismo sitio—, y un elemento separable de la superficie por donde discurre, objeto de tráfico independiente y de utilización diversa; la apertura de hoja especial no es una exigencia lógica absoluta de nuestro sistema inmobiliario, pero sí una medida muy conveniente que permite aislar todos los datos relativos al tráfico jurídico de las aguas.

Las aguas de dominio privado, que según el artículo 334-8.º Código civil, tienen la consideración de inmuebles, podrán constituir una finca independiente e inscribirse con separación de aquélla que ocuparen o en que nacieren. La existencia del agua puede hacerse constar en la inscripción de la finca de que forma parte como una cualidad de la misma (art. 71 R.H.). También pueden inscribirse como finca independiente los aprovechamientos de aguas públicas obtenidos mediante concesión administrativa (art. 69 R.H.), o por prescripción adquisitiva (art. 69 R.H.), en cuyo caso deberá utilizarse el acta notarial, conforme al artículo 70 del propio Reglamento (65).

D) *Concesiones administrativas.*

Conforme al artículo 44 número 6.º R.H., pueden inscribirse «las concesiones administrativas, excepto cuando sean accesorias de otras fincas o concesiones»; la inscripción se efectúa mediante la escritura pública o el título de la concesión (art. 31 R.H.). En todos estos casos, dice Cossío (66), el derecho real se sustantiva, viniendo a constituir una finca hipotecaria abstracta que comprende una serie de elementos materiales y jurídicos, todos los cuales aparecen fundidos en la idea de su destino común.

(65) En general, sobre los requisitos de estas inscripciones, ROCA SASTRE, op. cit., II, pp. 129 ss.

(66) Cossío, op. cit., p. 79.

LACRUZ (67) subraya por su parte que lo que se inmatricula en el Registro no es una porción de terreno o unos elementos materiales, sino la propia concesión, es decir, un derecho subjetivo, individual y absoluto de tipo patrimonial, adquirido mediante determinación de la autoridad. ROCA SASTRE (68) considera de rigurosidad lógica la virtualidad inmatriculadora de la concesión administrativa, ya que ésta crea o hace nacer una propiedad privada anteriormente inexistente como tal, pues sólo existía un dominio público, una *res extracommercium*, no susceptible de tráfico jurídico; observa también que la concesión no implica transferencia de derecho real, sino simple constitución *ex novo* o adquisición originaria de propiedad. Lo discutible de esta última opinión es la calificación de propiedad privada para el derecho derivado de la concesión, pareciendo más acertado catalogarlo, como LACRUZ, de derecho subjetivo de tipo patrimonial.

Sin poder entrar aquí en el detalle de la reglamentación de cada supuesto, baste decir que el R. H. prevé los casos siguientes: concesiones de ferrocarriles (arts. 60 ss.); concesiones mineras (arts. 67 y 68); explotaciones industriales destinadas a producción o distribución de energía eléctrica (art. 72) (69).

GABRIEL GARCÍA CANTERO.

P. Ayudante de Derecho Civil.
Juez de Primera Instancia.

(67) LACRUZ, op. cit., p. 107, citando a Fleiner.

(68) ROCA SASTRE, op. cit., III, p. 290.

(69) Sobre estas inscripciones, en general, ROCA SASTRE, op. cit., III, pp. 291 ss.