

Sobre una supuesta dificultad en la inscripción de caseríos provenientes de segregación

Aunque, como creo demostrar después, la dificultad no existe, se ha planteado del siguiente modo:

En el asiento de inscripción de una finca rústica normal o continua se dice que aquélla contiene un caserío. Si se pretende constituir finca nueva segregando el caserío, se objeta o ser posible inscribir la segregación, porque dicha edificación estaba solo mencionada, ya que el artículo 8.º de la Ley Hipotecaria obliga a inscribir bajo un número «todo edificio», y el artículo 29 de la misma priva de efectos a las menciones en su última y vigente redacción.

Tal objeción envuelve, a mi entender, una confusión sobre el significado de la finca y del derecho en los asientos de inscripción. A desvanecerla van dirigidas las siguientes consideraciones:

I.—La relación jurídica inmobiliaria. Especial consideración del dominio sobre inmuebles.

Todo derecho subjetivo supone un sujeto, persona titular, un objeto y una relación jurídica, o sea del sujeto al objeto. Usualmente, en el lenguaje, la relación da nombre a todos los elementos. Por eso, relación jurídica inmobiliaria equivale a derechos subjetivos sobre bienes inmuebles.

De las dos grandes categorías de los derechos patrimoniales, reales y de obligación, a la de los Derechos reales pertenecen los que examinamos. Sólo los Derechos reales suponen la inmediatividad y la exclusión, que son notas de las que nos ocupan. Y sólo los Derechos reales sobre inmuebles interesan, en principio, a efectos registrales inmobiliarios (cfr. art. 1.º de la Ley Hipotecaria).

Si recordamos que todo Derecho real exige tener como objeto una cosa específica y determinada, habremos de admitir que el Derecho real sobre inmuebles necesita tener como base o soporte un inmueble concreto, determinado:

Dicho inmueble es normalmente un trozo de la corteza terrestre, es decir, un inmueble por naturaleza, citado en el núm. 1 del artículo 334 del Código Civil, con la extensión en sentido vertical que normalmente le corresponde, conforme al estado actual de las ideas jurídicas. Ese trozo de superficie de la tierra, determinado o delimitado y concreto constituye lo que se llama una finca.

Las fincas llamadas normales por nuestra doctrina hipotecaria no son más que eso, trozos deslindados del terreno, sobre los que recae una sola relación jurídica dominical, con lo que se agregan al objeto los otros elementos (sujeto y relación) del derecho subjetivo de carácter real sobre inmuebles.

Por eso ROCA SASTRE, después de citar la definición de finca que da ENNECERUS (espacio de límites determinados en la superficie de la tierra) dice que dicho concepto físico ha de ser completado con la idea jurídica de pertenencia (mejor, «titularidad»). Y da la definición siguiente: Trozo de terreno, edificado o no, cerrado por una línea poligonal y perteneciente a un solo propietario o a varios en común.

Responde el concepto a lo usual. A las fincas que la gente dice que están bajo una linde o que son un pedazo.

No olvidemos que al lado de ellas hay fincas discontinuas, como una sola inscribibles. A unas y otras se refiere la Resolución de 2 de enero de 1928 (1). Pero no nos ocuparemos sino de pasada de

(1) Dice esta Resolución: «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 perímetro, y otras como entidad hipotecaria compleja, que comprende varias parcelas o diversidad de elementos económicos». Por esto último (concesiones administrativas) los autores de Derecho hipotecario concluyen que la finca, en nuestro sistema registral, es todo lo que abre hoja en el libro de inscripciones.

las discontinuas, pues todo lo que se diga respecto a las primeras es aplicable a las segundas desde el punto de vista de nuestra exposición.

Pero el contenido del dominio sobre inmuebles no se agota en el plano del terreno. Se extiende hacia arriba y hacia abajo, pues en otro caso poca utilidad daría en bastantes supuestos al propietario. Por eso el artículo 350 del Código Civil dice que el propietario de un terreno es dueño de la superficie y de lo que está debajo de ella, conforme con el precedente del Código Civil francés (art. 552), «La propriété du sol emporte du dessus et du dessous».

El principio de la accesión continua, «superficies solo cedit», también responde a esta idea, confirmada por nuestro Código (cfr. arts. 358, 359).

No obsta al principio últimamente citado la recusación de aquella regla «usque ad coelum et usque ad inferos»; basta que se reconozca lo que dispone el artículo 905 del B.G.B., que el propietario no puede prohibir las inmisiones realizadas a una altura o a una profundidad tal, que no tenga ningún interés en su exclusión (2).

Por consiguiente, el dominio sobre una finca comprende lo que hay encima del plano que es su terreno, las plantaciones, edificaciones y construcciones que en ella existen, para su mejor utilización o explotación, que normalmente transforman el predio en cosa compuesta.

Son cosas simples (dice CASTÁN, citando a RUGGIERO) las que en el lenguaje corriente se consideran una individualidad unitaria (piedra, caballo, libro). Y compuestas las que resultan de la conjunción o conexión de varias cosas simples que en sus partes componentes se pueden distinguir y que *eventualmente* se puede separar, como *un edificio*, una nave.

Aplicando este criterio, hemos de decir que las fincas normales o continuas son cosas simples si contienen sólo el trozo de terreno que hay dentro de sus límites. Y compuestas si, además, hay en

(2) Extensamente puede verse tratada la cuestión en el artículo de don JERÓNIMO GONZÁLEZ, *Extensión de la propiedad en sentido vertical*, REVISTA CRÍTICA de enero de 1925, y pág. 194 del tomo II de sus Obras Completas, *Estudios de Derecho hipotecario y de Derecho civil*.

ellas arbolado, construcciones en general o edificios en particular. Pero aunque sean compuestas, siguen siendo «una cosa».

Los árboles, las construcciones, los edificios y todo lo unido al suelo, de modo que no pueda separarse sin quebranto de la materia o deterioro del objeto, proveniente del trabajo del hombre (cfr. núms. 1 y 2, en concordancia con el 3 del art. 334 C. c.), constituyen lo que la doctrina española llama inmuebles por incorporación y la germánica «partes integrantes de una cosa compuesta» (3).

De la exposición de ENNECCERUS extraigo la siguiente definición: Son partes integrantes aquellos trozos o piezas, corporalmente delimitadas, perceptibles como tales, que en las concepciones comunes del tráfico forman la cosa compuesta.

Pueden ser esenciales y no esenciales. Son las primeras aquellas cuya separación destruiría la cosa. Y por disposición del Código alemán, *los edificios*.

Sobre las partes esenciales de una cosa compuesta no caben derechos separados del unitario que tiene por objeto la misma cosa. Ni actos de enajenación ni gravamen, aunque sí negocios obligacionales, cual la venta de frutos pendientes (por consumarse con la separación, añadimos) (4).

En principio, y refiriéndonos al dominio pleno, estas normas son aplicables al Derecho español. Así lo revela la consideración de que los Derechos reales precisan como objeto una cosa específica y determinada. Y esta norma es inderogable por voluntad particular, dado el carácter de derecho necesario del Ordenamiento jurídico de los Derechos reales. Precisamente, comentando este aspecto, dijo don JERÓNIMO GONZÁLEZ: «... los contratantes sobre un

(3) El núm. 2 del art. 334 del Código Civil usa la frase «parte integrante». Y la gente entiende esto sin dificultad.

(4) Queremos decir que cuando se consuma la venta de frutos pendientes, al llegar la tradición, ya han pasado a ser cosa distinta de la finca.

Recordamos que, respecto a las llamadas partes integrantes no esenciales, que se pueden separar sin deterioro, caben derechos separados. Pero se presume lo contrario.

A la misma conclusión se llega en Derecho español, indagando el sentido de la regla «accessorium sequitur principale» (cfr. arts 376 y 1.097 del C. c.).

De intento hemos dejado fuera de nuestro examen los inmuebles por destino (núms. 4, 5 y 6 del art. 334 C. c.), que son las llamadas «pertenencias» por la doctrina germánica. La teoría de las partes integrantes y de las pertenencias puede verse en ENNECCERUS (Parte general, I, págs. 469 y sigts).

Derecho real no pueden modificar su esencia... *ni constituer un derecho independiente sobre una porción integrante de una cosa...*

Queremos recordar que, por excepción, en el derecho de superficie no ocurre lo mismo. Pero es porque se deroga para ese caso, y supuesto la regla de la accesión «superficies solo cedit».

Como dice ROCA SASTRE en el pasaje que después transcribimos, la finca rústica, trozo de terreno, absorbe las construcciones que en ella hay dedicadas a su mejor disfrute o explotación y aun las de mera habitación, pues su adherencia o accesoriaidad hacen que éstas no constituyan una finca (independiente).

II.—*Fincas rústicas y fincas urbanas.*

Por rozar la cuestión planteada la distinción presente, queremos recordar brevemente los criterios sobre el particular.

Reconociendo, con la Resolución de 23 de octubre de 1903, que no hay precepto legal (en derecho hipotecario se entiende) que las determina, y que queda al buen juicio del Notario y del Registrador el aclarar los casos dudosos, creemos suficientemente madura la doctrina para que por todos se admita que el carácter de rústica o de urbana de una finca no puede exclusivamente fijarse por el criterio etimológico (campo o ciudad), ni por la existencia de construcciones (que ocupen sólo el suelo o que tengan alzada o vuelo), ni por el destino (agrícola o industrial y de habitación), ni por el de la independencia o accesoriaidad del destino mismo, sino por una combinación de esos criterios.

Así viene a decirlo la sentencia de 8 de marzo de 1944 citada por ROCA SASTRE.

Afirma éste que, existiendo preceptos que siembran confusión como el núm. 1 del art. 8.º, da luz en cierto sentido el art. 395 del Reglamento hipotecario, que, hablando del encasillado de los índices, manda, en su número 3.º, que se haga constar «el uso agrícola a que se halla destinada la finca, como monte, prado, huerta, etc», lo que indica que ha de tomarse en cuenta el destino.

En consecuencia, combinando este criterio con el de la accesoriaidad, resulta que los caseríos enclavados dentro de su dotación

constituyen partes integrantes de la finca rústica en que se encuentran.

Claramente lo dice el mismo autor en el párrafo siguiente: «Cuando se da la circunstancia de que una finca sea aneja o dependiente de otra principal, ésta determina el carácter rústico o urbano de la accesoria. Sin embargo, en estos casos *ya no se trata de una finca*, en el sentido registral al menos (5), pues su adherencia o accesoriidad a otra hace que quede absorbida por ésta. Así, los edificios, aun los destinados a habitación, que integran las propiedades rústicas llamadas dehesas, haciendas, cortijos, masías, etc., tienen la consideración de fincas rústicas conforme establece el art. 44 del Reglamento (cfr.). En cambio, el jardín o huerto anejo a una finca urbana, tiene la consideración de urbana por razón de su accesoriidad. A esta idea responde la Resolución de 7 de marzo de 1864».

De lo expuesto hasta ahora cabe sacar la siguiente conclusión: Los caseríos forman parte de una finca rústica por razón de dependencia.

III.—*El título, la finca y el derecho en el asiento de inscripción.*

Tomando como punto de partida el párrafo primero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás Derechos reales sobre inmuebles», y sin necesidad de recordar antiguas exposiciones doctrinales, y aun discusiones bizantinas, sobre las cuestiones de este apartado, voy brevemente a expresar lo que hoy se entiende usualmente sobre su enunciado.

El Registro español es de títulos, entendidos éstos más en el sentido substancial de causa de adquisición que en el formal de documento.

Pero por la toma de razón de éstos se protegen los derechos nacidos del acto o contrato inscrito, los Derechos reales sobre bienes inmuebles. Ello no es obstáculo para que al Registro vayan

(5) Civilmente—un puro derecho civil—tampoco es el caserío finca aparte de la dotación, sino inmueble por incorporación (art. 334, núm. 1 del C. c.) o parte integrante, conforme a la expresión germánica.

derechos en formación de la clase de reales y aun otros de naturaleza dudosa, pero no deben ir normalmente a las inscripciones *stricto sensu*.

Como el elemento «objeto» es imprescindible para la existencia del derecho subjetivo, el Registro debe dar noticia lo más cumplidamente posible del objeto del Derecho real que se inscriba. Para ello está la primera «circunstancia» del artículo 9.º de la Ley y las cuatro primeras reglas del artículo 51 del Reglamento Hipotecario.

Queremos recordar que el artículo 170 del Reglamento Notarial ordena a los Notarios observar las normas citadas en la redacción de la exposición de las escrituras. Y agrega que «sólo a requerimiento de los otorgantes o en el caso de que la importancia o complejidad de las fincas lo hicieren necesario, a juicio del Notario, se añadirán otros datos no substanciales, como la determinación de los pisos de una finca urbana..., la existencia de plantaciones... y otros análogos no exigidos por la legislación hipotecaria para la descripción de los inmuebles.

Por cierto que, pese a lo que da a entender el Reglamento en este punto al emplear la palabra «solo», lo frecuente es que se observe su recomendación, pues los interesados suelen pedir que conste el mayor número de detalles referente a las partes de la finca, sus construcciones, sus plantaciones, ya a efectos procesales de legitimación registral (puede discutirse el punto), ya para una posible venta posterior.

Usada con poca precisión la palabra *inscripción*, se habla de inscribir el título, de inscribir la finca y de inscribir el dominio.

Pero si queremos precisar el lenguaje, diríamos que el título se registra (o de él se toma razón), la finca se describe y el dominio se inscribe.

Que la descripción de los predios no es sólo cosa del protocolo, sino también del libro de inscripciones lo que revela, a más de la práctica constante, las palabras subrayadas antes del artículo 170 del Reglamento Notarial, al decir que la exige la Legislación Hipotecaria.

Claro que, salvo caso de rectificación, las descripciones de las fincas constan en las inscripciones de inmatriculación y en las primeras inscripciones, o sea en las que abren hoja o folio registral.

De este aspecto nos ocuparemos después.

Por ahora baste lo dicho y, además, la consideración de que, en nuestro lenguaje, el dominio, *plena in re potestas*, se identifica con la cosa. Por eso se suele decir «la finca está inscrita»; en lugar de está inscrito el dominio de la finca. Y no está de más recordarlo para evitar equívocos.

En conclusión, cabe afirmar que en un asiento de inscripción, la finca está descrita (en él o en anteriores a que se remite) y el derecho de dominio inscrito.

IV.—*El principio de especialidad, con particular examen del artículo 8.º de la Ley.*

La formulación en reglas de las directrices del sistema registral ha dado nacimiento a los llamados principios hipotecarios, laboriosamente estudiados por la doctrina en el siglo que lleva establecido nuestro Registro de la Propiedad.

Así ha ocurrido con el de especialidad.

Raquíticamente concebido por la Exposición de Motivos del 61 («No hay más que un sistema aceptable, el que se funda en la publicidad y especialidad de las hipotecas... La hipoteca general da por resultado la falta de publicidad; la especialidad de la hipoteca es el complemento de su publicidad»), llegó a su pleamar (podríamos decir) con el artículo correspondiente de don JERÓNIMO GONZÁLEZ («El ámbito abarcado por el principio de especialidad es cada vez más extenso... Sus desenvolvimientos modernos de carácter substantivo o material y adjetivo o formal penetran en la entraña de los derechos inscritos y regulan la forma de los asientos»).

Después, ANGEL SANZ ha dicho que el llamado principio de especialidad es meramente adjetivo o formal. Y sin entrar en más profundidades, creemos que no le falta razón, pues las consecuencias substantivas que se pueden extraer del mismo cabe deducirlas de la exigencia del Derecho civil sobre el carácter «específico y determinado» del objeto de los Derechos reales.

Lo que sí se puede rotundamente afirmar es que la especialidad hipotecaria tiene, en verdad, más extensión que la prevista por los autores de la primitiva Ley, precisamente porque es cierta su afir-

mación (generalizándola y no circunscribiéndola a las hipotecas) de que la especialidad es el complemento de la publicidad.

Una, quizá la más importante, consecuencia de la especialidad, es la organización del Registro por el sistema del folio real o de fincas, siguiendo los sistemas germánicos.

Así resulta de los artículos siguientes:

Artículo 243 de la Ley. El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente...

Artículo 7 de la misma. La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio, practicada conforme a los procedimientos regulados en el título VI de esta Ley...

Artículo 8 de ella. Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrá otra numeración correlativa y especial.

Si recordamos lo dicho en el apartado precedente, no nos producirá error el usar o ver usado en estos artículos indistintamente la expresión inscribir la finca o inscribir su dominio. La Ley manda que cada finca tenga una hoja registral y que su descripción se haga al inscribir el dominio.

La primitiva redacción del artículo 8.º de la Ley no contenía su párrafo 3.º y los números que actualmente se comprenden en él.

Limitándonos a la redacción actual de éstos, creemos que son —o al menos al principio lo fueron— para dar cabida registral a exigencias de la realidad, derogatorias precisamente de la norma del folio real y de la finca única.

Al menos estimada la finca como normal o continua, quedando hoy con significación ambigua el número 3.º

Vamos a examinarlo brevemente.

Se inscribirán como una sola finca, bajo un solo número:

«1.º El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios *pro indiviso*...

La necesidad de dar cabida a los foros lleva a permitir la inscripción de éstos con eficacia inmatriculadora, que se apoya doctrinalmente en la teoría del dominio dividido de la enfiteusis. Y permite abrir hoja registral al dominio directo.

2.º 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.

La unidad de explotación permite la formación de fincas formadas por suertes o trozos discontinuos de terreno. Para demostración de la unidad de explotación es signo indicadísimo la existencia de un caserío según expresamente dice aquí la Ley. Insistiremos seguidamente sobre el caso.

3.º Las fincas urbanas y los edificios, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno.

En anteriores redacciones decía: «Toda finca urbana y todo edificio, aunque pertenezcan en porciones señaladas, habitaciones o pisos a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno». Era una derogación de la regla del folio real, no tanto por la unidad de finca que confirmaba, sino por la diversidad de propietario que permitía.

Hoy no tiene, literalmente, ese significado y este aspecto lo examinaremos después.

Ahora interesa concordar este número con el segundo para saber si, como se objeta, quiere decir el que comentamos que las edificaciones han de constar necesariamente en una hoja registral distinta de las tierras.

Veamos el comentario de MORELL. Dice este autor, citando a Pazos: ¿Excluye en absoluto el concepto de fincas rústicas todo edificio? Opinamos negativamente. También dentro de él han de comprenderse los edificios cuando son medios directos o indirectos de realizar o auxiliar el cultivo de la tierra, aunque tales edificios deban en tal caso considerarse accesorios y elementos complementarios y dependientes del mismo.

«Sirvan de ejemplo la casa habitación del cultivador, que forma una sola finca con la panera, la era, el huerto y otros terrenos adyacentes; las construcciones independientes destinadas a los ganados, a guardar los frutos, los instrumentos de labranza, etc. Todo ello cabe en los límites marcados, en las palabras fincas rústicas, rectamente interpretadas.

¿Y las construcciones de cierta importancia que se encuentran

en la superficie de la finca, que forman un todo con ésta, consagradas también a las faenas agrícolas? ¿Han de considerarse tales fincas rústicas? Una viña en cuya área se levanta una espaciosa bodega con todos los elementos de vinificación, ¿deberá considerarse de esa suerte? Reputamos que sí; aunque valga más la bodega que la viña, ésta es lo principal y la bodega lo accesorio» (6).

Esta doctrina es tan cierta hoy como cuando fué redactado el pasado transcrito. Así lo demuestran por un lado la locución del número 2.º de este artículo, «con o sin casa de labor»; y el artículo 44 del Reglamento Hipotecario, que manda inscribir bajo un número a petición de los interesados. «Los cortijos, haciendas, labores, masías, etc., que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes *con uno o más edificios*, o una o varias piezas de terreno..., aunque no linden entre sí *ni con el edificio*..., o se trate de un edificio de importancia, al que estén subordinadas las fincas o construcciones». (número 2). Las explotaciones agrícolas, *aunque no tengan casa de labor*... (luego pueden tenerla, como dice el número anterior, número 3 del mismo artículo). Todo edificio o albergue sito fuera de poblado con todas sus dependencias y anejos como corrales, tinados o cobertizos... (número 5), criterio diferente al de las fincas urbanas *stricto sensu*, o mejor en su propio sentido.

Hoy este número 3.º del artículo 8.º de la Ley es una confirmación de la regla del 243 de la Ley misma. A menos que se interprete en el mismo sentido que fué primeramente redactado de que cabía en una misma hoja registral, o sea, bajo un número de finca, que ésta perteneciera en porciones separadas, habitaciones o pisos a diferentes dueños, es decir, que constituía una excepción al principio del folio real.

Hoy tiene este artículo 8.º otros dos números por virtud de la novísima reforma de la propiedad horizontal por Ley de 21 de julio del presente año. El 4.º, que exige la inscripción unitaria del edificio, y el 5.º, que se ocupa de la inscripción de los pisos en propiedad horizontal que integran la finca objeto de la inscripción general.

(6) MORELL Y TERRY, *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, tomo II, página 43, edición de 1917.

Parece que hace preceptivo el régimen que como potestativo estableció la Ley de 26 de octubre de 1939.

Como no interesa para este tema, no los examinamos a fondo.

Si queremos decir, finalmente, que la función del número 3.º del artículo 8.º es impedir que se abra hoja registral a habitaciones o grupos de habitaciones, que no constituyan pisos en propiedad horizontal (o partes de piso bajo dicho régimen). En suma, cortar el acceso al Registro de casos como el que fué objeto de la Resolución de 4 de noviembre de 1925.

Pero ni tiene nada que ver ni lo ha tenido nunca, con la reseña de caseríos al describir una finca, ni es norma prohibitiva de su inmatriculación o modificación de descripción haciéndolos constar como un elemento más, parte integrante o inmueble por incorporación de la finca rústica en que están enclavados.

V.—*La teoría de las menciones y la reforma hipotecaria de 1944.*

Mención equivale a expresión, locución o parte de un asiento registral.

Pero dado el giro que tomaron la práctica y las discusiones doctrinales, por mención podrán entenderse tres situaciones diferentes:

a) Parte de un asiento, *aunque* no se refiriera a un derecho. Así era mención y puede seguirsele llamando (aunque no lo aconsejo) todas y cada una de las circunstancias descriptivas de los inmuebles inmatriculados. Por ejemplo, uno de los linderos de la finca, asimismo las 40 fanegas que tenga de cabida; *idem*, *que contiene un caserío* de tales características.

Este concepto de mención nada tiene que ver con la teoría de las menciones de *Derechos reales* a que se refería el antiguo artículo 29 de la Ley.

b) Lo que Roca ha bautizado con el nombre de «reservas autenticadas». Se trata de las causas de resolución, revocación o rescisión que consten en un asiento de inscripción; por ejemplo, el pacto de retro en una compraventa, si se usa la fórmula D. (el

comprador) inscribe su título de compra con la condición expresada (7).

c) Mención *stricto sensu*. Conviene recordar que el artículo 29 vigente antes de la reforma decía: «El dominio y cualesquiera otro Derecho real que se mencione expresamente en las inscripciones o anotaciones preventivas, aunque no esté consignado en el Registro por medio de una inscripción separada y especial, surtirá efecto contra tercero desde la fecha de presentación del título respectivo. (Seguía el segundo párrafo referente a la obligación de inscribir, que no interesa.)

Para que entrara en funciones el artículo 29 se precisaban las siguientes circunstancias:

1.ª Un Derecho real, dominio u otro de los reconocidos como tales.

2.ª Distinto del inscrito, ya por su naturaleza, ya por su titularidad. Pues si era el que se inscribía y a favor del mismo titular, no había mención, sino inscripción. Por eso prácticamente las menciones eran o de un Derecho real menor o de cuotas indivisas del dominio.

3.ª Que se hiciera constar en la hoja de la finca que tenía por objeto. Pues si se hacía constar en otra estábamos en el caso de nulidad de la mención, fácilmente deducible del 30, párrafo 1.º, *in fine* de la Ley Hipotecaria de 1909. Por lo menos eran inoperantes tales menciones, porque normalmente no habría quien diera con ellas.

Los efectos de las menciones eran los negativos de la publicidad substantiva. El tercero no podía alegar la buena fe, es decir, el derecho le perjudicaba (aspecto negativo de la fe pública); y para cancelarse era preciso el consentimiento de titular favorecido con ellas (aspecto defensivo de la legitimación).

Que las menciones eran un elemento altamente perturbador es cosa que puso de relieve la práctica. Que nada se perdía con suprimir sus efectos era cosa que daba por descontada la doctrina;

(7) También creo que tienen este carácter la expresión de la calidad de reservables de los bienes, si aún se hace en algún caso. Y—sin entrar en la legalidad de la disposición—la falta de licencia marital, a tenor del art. 94 del Reglamento Hipotecario.

no llegando los autores a explicar cumplidamente la razón que llevó a los redactores de la Ley del 61 a conceder efectos a tales engendros hipotecarios, cuando precisamente se trataba de establecer nitidamente la situación de los Derechos reales y de sus titulares.

La reforma consistió, no en prohibir que se hicieran menciones en lo futuro (cosa que pretendía el anteproyecto de PORCIOLES), sino en negarles los efectos parciales de la fe pública y de la legitimación registral que producían. Para el primer aspecto el nuevo artículo 29 tiene su actual redacción, y para el segundo se dictaron las normas de caducidad de las disposiciones transitorias y el artículo 98 permitiendo su cancelación.

Expuesto esto, fácilmente se deduce que si en una descripción de finca rústica se hace constar la existencia de un caserio, esta circunstancia descriptiva ni era ni puede ser una mención en sentido técnico, ya que el titular es el mismo, el objeto el mismo (la finca en su totalidad) y la relación jurídica la misma, las facultades del dominio de quien inscribe este derecho.

Si es un dato de la descripción, que puede y debe seguirse expresando en las fincas rústicas, al igual que en una urbana, pongo por ejemplo, cabe decir que consta de cuatro pisos, perteneciendo la finca a un solo dueño. ¿Es que acaso va a sostenerse que está inscrito sólo un piso y mencionados los otros tres?

Que esto es así lo confirma la imposibilidad de cancelar tales expresiones al amparo de la disposición transitoria 1.^a o del artículo 98 de la Ley (según que, respectivamente, se hubiesen consignado antes o después del 1 de julio de 1945).

VI.—*Posibilidad de segregar un caserio y formar con el mismo finca nueva.*

Puesto en claro que lo fundamental es la finca normal es que sea un trozo de suelo, poco importa a efectos de segregación que esté o no edificado.

El dominio, el más calificado de los Derechos reales, no puede tener como objeto sino la finca en toda su integridad (suelo y vuelo), pero también es cierto que al fraccionarse la finca en una

segregación se constituyan nuevos objetos de otros tantos correspondientes derechos de dominio.

Lo mismo es que se comience la descripción diciendo trozo de terreno de tantos metros cuadrados que contiene un caserío, que se diga caserío con una superficie de tantos metros cuadrados. La finca no varía.

Denegar o suspender la inscripción del título modificativo alegando que la edificación no está inscrita (8) sería tan infundado como denegar o suspender la segregación de 50 fanegas de una finca de 500 alegando que el nuevo trozo no está especialmente inscrito. ¡Claro que no lo está, pero es porque se halla comprendido en las 500 registradas! Y quien puede disponer del todo puede disponer de cualquiera de sus partes.

Poco importa que la nueva finca se estime rústica o urbana, incluso cambiando su naturaleza. El número 3.º del artículo 8.º de la Ley sólo quiere decir que los edificios han de estar en la misma hoja y no desperdigados por piezas o habitaciones en varios números, salvo el caso de los pisos en propiedad horizontal, seguidamente aludidos en el mismo artículo.

Y no podrá negárseme que al segregar un caserío para formar finca nueva se cumple lo ordenado por dicho número 3.º, por quedar el edificio bajo un número u hoja registral, como manda el párrafo 1.º del mismo artículo.

(8) Para evitar cualquier derivación en este caso u otro análogo (declaración de un manantial, por ejemplo) hago constar que tampoco tiene esto que ver con el tracto sucesivo que se refiere a la previa inscripción «del derecho» y no de las circunstancias específicas de descripción que se pueden rectificar en títulos posteriores y referentes al mismo inmueble (cfr. arts. 71, párrafo 4.º, para las aguas, y el 308, ambos del Reglamento Hipotecario, para la obra nueva). Gran parte de lo dicho acerca de que lo esencial es que esté descrito un trozo de terreno en la inscripción del dominio, es aplicable a los casos que ahora nos ocupan.

VII.—*Si acaso constituye un obstáculo a la inscripción del caserío segregado, que ya constaba en la descripción anterior, el no haberse pagado el impuesto por la declaración de obra nueva (9).*

Recapitulando las conclusiones formuladas o que fácilmente deducen de lo expuesto, podemos decir:

1.º Los caseríos forman parte de la finca rústica en que están enclavados.

2.º El número 3.º del artículo 8.º de la Ley impide que anden desperdigados por distintos folios registrales las habitaciones o piezas de un edificio. Pero no tiene nada que ver, ni lo ha tenido nunca con la reseña de caseríos, partes integrantes de fincas rústicas.

3.º La expresión de que un fundo rústico contiene un caserío no es una mención de un Derecho real distinto del dominio de la finca (caso al que hubiera sido aplicable el antiguo artículo 29), sino una circunstancia de la descripción de una finca rústica que puede y que debe hacerse en lo sucesivo como antes.

4.º Al segregar un caserío y formar con él finca nueva, se cumple a la letra lo dispuesto en el número 3.º del artículo 8.º de la Ley.

5.º La segregación de un caserío no puede dar lugar por sí sola a la liquidación de Derechos reales por el concepto de declaración de obra nueva.

(9) La legislación de Derechos reales, en su última versión (núm. VI del artículo 2.º de la Ley, e igual número del 5.º del Reglamento) sujeta por vez primera a tributación las declaraciones de obra nueva, si no se justifica haberse satisfecho el impuesto por el contrato de construcción.

Tales normas y sus complementarias (relativas al tipo) sólo tienen aplicación a partir de 1.º de mayo de 1958, de conformidad con la disposición transitoria 1.ª de la Ley, salvo cuando el documento se presente fuera de plazo, caso que no puede darse, porque partimos del supuesto de que la finca estaba ya inscrita con la expresión del caserío al describirla.

Por consiguiente, la segregación de un caserío no puede motivar una liquidación por obra nueva, en la hipótesis que nos ocupa.

Por todo lo expuesto creo que el problema planteado no tiene base ni fundamento alguno de apoyo, ni en los textos legales ni en la doctrina ni en la jurisprudencia. Y por eso hasta el presente nadie lo había suscitado.

JOSÉ ESTEPA,

Notario.