

REVISTA CRÍTICA  
DE  
DERECHO INMOBILIARIO

Año V

Junio de 1929

Núm. 54

## Unión hipotecaria de una finca con parte de otra

Atendiendo una indicación que el respeto, la admiración y el afecto me vedan desatender, voy a tratar de algunas cuestiones inmobiliarias o mejor registrales, que me atrevo a calificar de interés máximo para la técnica, no tanto por referirse a conceptos fundamentales, como lo es el de la unidad registral, finca, cuanto por el interés práctico que ellas pueden tener.

Y es esta última, para mi razón, de gran densidad, porque, debido, sin duda, a falta de preparación, no he logrado encontrar interés en las cuestiones abstractas del derecho, y sí sólo en aquellas que vienen a resolver, facilitándolas y encauzándolas, manifestaciones de la vida. El fin de estas notas es bien modesto; sólo trato de levantar la liebre, valga lo vulgar de la frase, por su claro sintetismo; de plantear la cuestión, para que, sobre ella, opinen quienes puedan y deban, y ver de encontrar una norma clara que resuelva una cuestión que, en el ejercicio del cargo, me lleva producidas grandes dudas.

El caso, o mejor los casos, tienen una fuerte semejanza con los que deben su origen a la propiedad por pisos, al patio común, etc., tratados con su peculiar acierto por el Director de esta Revista.

La tierra, en la región valenciana, o más concretamente, en la región naranjera, adquiere su máximo valor, cuando dispone del agua necesaria para su riego.

El origen de todas las fincas—huertos—, es siempre el mis-

mo. Un terreno de secano dedicado al cultivo del olivo o del algarrobo; un propietario que se decide a gastar sus ahorros en buscar agua; las labores necesarias para ello, realizadas con éxito, y ya está la finca. El terreno se rotura, las viejas plantaciones desaparecen, y, al cabo de pocos años, ya está formado el huerto, que tiene como elemento substancial, indispensable para su existencia, un pozo con la maquinaria precisa para extraer el agua, una o varias balsas para su distribución y una casita que generalmente sirve de almacén para los aperos de labor, abonos, etc., y, excepcionalmente, de habitación para el propietario o para el hortelano puesto al cuidado de la finca.

Además de este caso, el más sencillo, hay otros de mayor complicación. El agua encontrada, es excesiva para el cultivo de la finca en que se obtiene, y se roturan otras a mayor o menor distancia, que son regadas del agua de la primitiva por medio de acequias o canales, viniendo así a formarse una unidad agrícola constituída por dos o más fincas no colindantes, unidas por la persona del propietario y por el común abastecimiento de aguas para el riego.

Claro es que ambas o todas las fincas tienen sobre el agua existente en la primera, sobre el utillaje para su extracción y sobre los demás elementos para el riego igual derecho, dando así lugar a una forma no correcta de propiedad inmueble, resultante de la agrupación de la tierra y del agua para su riego.

Por fallecimiento del titular, llega el momento en que esta propiedad se escinde, dando lugar, en el primero y más sencillo de los casos, a que la finca única se divida, supongamos en dos proporciones.

Cada una de estas se forma de una mitad de la tierra y de la mitad también de la *propiedad* del pozo, agua, utensilios para su extracción y distribución, elementos éstos, de tal importancia, que sin ellos no se concibe la existencia de lo principal.

Entiendo—aunque mi opinión poco vale—, que es anárquico para la propiedad el intentar separar estos dos elementos, tierra y riego, que ambos forman la finca en el concepto real que de ellas se tiene, y entiendo, asimismo, que es preciso buscar y encontrar una fórmula registral, que les permita vivir unidos como lo que son, como una totalidad.

El otro caso se presenta aún más oscuro. Supongamos la existencia de dos fincas, A y B, pertenecientes al mismo propietario. Ambas se riegan de un pozo existente en la finca A. Al fallecer el titular, se dividen ambas fincas entre los cuatro sucesores del mismo, C, D, E y F, en la forma siguiente: C, la mitad de la finca A; D, la otra mitad de la misma finca; E, la mitad de la finca B, y F, la otra mitad. Las cuatro partes llevan como *accesión*—importantísima—, la cuarta parte indivisa de la *propiedad* del pozo y demás elementos de riego existentes en la finca A. En esta forma, las fincas formadas por división de la finca B, se complementan con un elemento sustancial existente en la finca A. Y, como no debe separarse en el Registro, lo que no puede separarse en la realidad, se hace preciso encontrar la fórmula que permita hacer constar las fincas formadas por división de la finca B, juntamente con el agua existente en la finca A.

Hay algo más. En los huertos o fincas hay, para la extracción de agua, uno o varios motores, instalados, para su mejor cuidado, en una casita, que, como antes se indica, sirve, además, de almacén de abonos, depósito de herramientas, y, en algunos casos, de vivienda. Esta casita se divide igualmente por cuartas partes indivisas.

Resolvíamos la cuestión, describiendo la parte segregada de finca, que se adjudicaba a cada heredero, y añadiendo, «con la parte proporcional de la casita, pozo, balsa y maquinaria para extraer el agua, existentes en la finca total de que ésta formaba parte» en el primer caso, y, en el segundo de los propuestos, haciendo referencia a la finca en que estos elementos se encontraban.

La Resolución de la Dirección general de 11 de Abril de 1928, fundándose en las exigencias del principio de publicidad, resuelve el caso a ella sometido—semejante, pero no igual que los propuestos—, ordenando la inscripción de las parcelas adjudicadas a cada propietario, y, aparte, la de la finca que queda indivisa con las cargas y limitaciones relativas a su administración, indivisibilidad y destino que hayan de afectar a los terceros adquirentes. En mi modo de ver la cuestión, esta resolución—dictada como todas, con vista de las circunstancias especiales del caso propuesto—, no impide la inscripción en la forma tradicional antes expuesta.

En primer término, porque en aquel caso se trataba de varias fincas rústicas que se dividían y de una casa que quedaba indivisa, y claramente se percibe que se trataba de una finca de unidad hipotecaria, artificial, y no de una finca de unidad real, como en los casos propuestos; en segundo lugar, porque las fincas y la casa tienen vida independiente, real, que permite una vida registral también independiente, en cuanto que cualquiera de ellas tiene una apreciación económica propia, que permite su enagenación y gravamen separadamente.

En los casos propuestos por el contrario, ni hay esa independencia, ni la tierra y el riego tienen vida autónoma, en cuanto que una sin otro no tienen valoración económica alguna, ni se explica que pueda constituirse un gravamen sobre la tierra sin los demás elementos, ni sobre éstos sin aquélla.

La existencia de la casita en los huertos, a que antes me refería, no puede ser tampoco un obstáculo a la inscripción, porque tal casa—finca rústica como parte de una de tal clase—, no significa nada separada de la totalidad de que es parte.

Es decir, que las partes divididas, determinadas, y las indivisas, han de ir juntas, porque unas y otras son substancialmente una sola cosa, y juntas, no separadas, se enajenan y gravan.

El artículo 400 no puede tampoco ser un obstáculo, porque comunidad hay a los efectos del retracto, en las paredes y partes esenciales del edificio dividido por pisos y nadie ha podido pensar que un comunero pueda, en estos casos, pedir la división; la parte indivisa, aneja a la determinada, la sigue de un modo necesario.

No puede pensarse como solución, en formas jurídicas distintas del dominio, porque el derecho que sobre las accesiones tiene la tierra, es el de propiedad plena, y no sería solución disminuir en intensidad un derecho.

La solución de formar dos fincas independientes, una con la tierra, y otra con las accesiones, ocasionaría, en primer lugar, una indeterminación peligrosa, y, en segundo lugar, una serie de posibles conflictos, al hacer factibles los actos de dominio sobre estos elementos, con independencia de la tierra.

Puede pensarse en la mención de estos elementos en la ins-

cripción de la tierra, pero la mención no tiene en nuestro sistema la claridad de contenido precisa, ni a mi entender—siguiendo al señor Atard—, la mención es apropiada para expresar derechos perfectos, sirviendo sólo para defender vocaciones al derecho real.

Seguramente que mi falta de preparación me oculta dificultades técnicas que existen; seguramente que estas líneas están plagadas de errores; sea, la intención que las guía, el fundamento de su disculpa.

ALVARO DE MOUTAS,

Notario.