

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
JURIDICO Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIX

Junio 1953

Núm. 301

La legitimación registral en la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

¡Gran día para el Registro el 21 de marzo de 1953!

Ese día se pronunció por la Sala Primera del más Alto Tribunal, constituida por los excelentísimos señores don Mariano de Miguel, don Celestino Valledor, don Saturnino López, don Enrique Mariscal y don Luis Vacas, una Sentencia tan importante, que puede decirse marca un hito en el desarrollo de la institución registral.

En ella se concretan los efectos de la inscripción en orden a la defensa de los elementos físicos de la finca, y se pone fin a la discusión de los juristas sobre extremo tan interesante a la vez que tan discutido.

Fué el origen de la Sentencia una ponencia magistral de ese modelo de Jueces, ya famoso por su cariño a la institución, que es don Celestino Valledor. Si su sin par modestia y sencillez me lo permitiesen, yo destacaría en este momento muchas bellas cualidades que le adornan y hacen de él una figura preeminente en la Judicatura española.

Sin embargo, aun a trueque de disgustarle no puedo callar que en él no se sabe qué admirar más: si su intensa y ponderada cultura, que él trata de ocultar, o su aguda visión de la realidad, o su clarísima, pulcra y elegante exposición.

Si quisiéramos hacer su retrato en una pincelada, diríamos que don Celestino es el prototipo de la elegante claridad.

Diremos también que en la Colección Legislativa hay muchas muestras del cariño con que Valledor ha tratado la institución.

Precisamente nosotros, con una nota inserta en el folleto que contiene nuestra conferencia sobre el artículo 41 de la Ley Hipotecaria, recogíamos la Sentencia de 24 de mayo de 1952, debida a otra ponencia suya, en la que se dibujan de mano maestra las diferencias entre la legitimación y la fe pública registral, piedras angulares del Registro.

Pero volvamos a la Sentencia que hoy nos ocupa. En ella se resuelve un pleito en el que se ejercitaba una acción reivindicatoria de una faja de terreno, sita en los confines de dos fincas pertenecientes a dos distintos propietarios. Y para que sigais el problema y enjuiciéis su solución voy a transcribir sus Considerandos esenciales que os llevarán como de la mano, insensiblemente, a la posesión del espíritu de la Resolución.

Considerando: Que en nuestro Derecho Hipotecario el asiento registral protege las situaciones jurídicas que el mismo proclama, y no extiende con igual intensidad la protección a las situaciones o circunstancias de hecho, materiales o físicas, desconectadas del Registro; pero lo que no se puede afirmar sin incurrir en confusionismo, que debilita la garantía y atractivos de la institución hipotecaria, es que la inscripción nada vale, ni nada protege en punto a las situaciones de hecho que el asiento pregoná, pues, por virtud del principio de legitimación registral, la descripción ampara al titular, no sólo con prerrogativas de rango y disponibilidad del derecho inscrito, sino también con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a situación jurídica, como a circunstancias de la finca, en la forma o en los términos que resultan del mismo, se ha de reputar veraz, mientras no sea rectificado o declarada su inexactitud, quedando así relevado el titular secundum tabulas, de la obligación de probar la concordancia con la realidad extrahipotecaria y desplazando esta obligación, en régimen de inversión de prueba, hacia la parte que contradiga la presunción mencionada, según se infiere de lo dispuesto en los artículos 1.º, 9.º, 21, 38, 40, apartado d), y 41 de la Ley Hipotecaria reformada y de su exposición de motivos; por lo que, al no entenderlo así la Sala sentenciadora, que actúa tan

sólo en la esfera estricta del Derecho civil, sin considerar este aspecto hipotecario del litigio, ha infringido el artículo 38, según denuncia también el primer motivo del recurso.

Considerando: Que a los Tribunales está encomendado el amparo o salvaguardia de los asientos del Registro, y, a la vez, las facultades de declarar su inexactitud o discordancia con la realidad extrahipotecaria, debiendo atenderse en el cumplimiento de este doble cometido a una razonable valoración jurídica de los hechos que esimen probados para poder dar por desvirtuada la presunción juristantum de veracidad registral en punto a extensión y linderos de la finca descrita y si bien la Sentencia recurrida afirma el hecho, no desmentido en casación, de que en el perímetro de Valhondo, según el Registro y al poniente de la zona del terreno en litigio, existen unos mojones y un lindón o desnivel de la finca, es lo cierto que la información pericial apreciada a este respecto en la Sentencia recurrida, no ofrece, en trance de apreciación jurídica del hecho probado, elementos de juicio por sí solos suficientes para enervar la vigorosa presunción de exactitud registral, ni para estimar que la aludida faja de terreno pueda constituir finca independiente, la cual, en todo caso, nunca podrá pertenecer a los demandados, ni como predio independiente, ni como parte integrante de su finca El Cuartillo, ya que respecto a dicho trozo de terreno, carecen de todo título de dominio, según lo reconoce la propia Sentencia impugnada.

Es decir, que si las circunstancias de hecho, materiales o físicas, desconectadas, por comprobación planimétrica, del Registro (extensión, linderos, etc., de la finca), no están amparadas en nuestro sistema con una seguridad y certeza absolutas (presunción *juris et de jure*), no es menos cierto que hay que tomarlas en cuenta y tenerlas por ciertas «prima facie», amparándolas con presunción *juris tantum*, que para que quede sin efecto ha de destruir, con prueba eficaz y cumplida, el opositor del Registro.

Tal es la tesis de la Sentencia, apoyada en una correctísima aplicación de los artículos 1.º, 9.º, 21, 38, 40 y 41 de la Ley Hipotecaria.

Por cierto que dicha tesis no es nueva. Ya con relación al artículo 41 la Sala 3.ª del Supremo se había manifestado en idéntica manera en Sentencias como las de 14 de marzo y 28 de junio de 1930.

Se expresó así la de 14 de marzo en uno de sus Considerandos: «Considerando que, a mayor abundamiento, el recurrente presentó

en el expediente títulos dominicales auténticos inscritos en el Registro de la Propiedad relativos a la finca deslindada, y en consecuencia es obligado reconocerle y AMPARARLE en la POSESIÓN de todos aquellos terrenos comprendidos dentro de los límites, cabida y demás circunstancias consignadas en las inscripciones respectivas, para dar así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley Hipotecaria...

Ya sabemos que el Supremo en algunas Sentencias (6 de febrero de 1947) tiene establecido que la fe pública registral no se extiende a las circunstancias de hecho que resultan de la inscripción (extensión, linderos, etc.), pero ello no es óbice para que esta Sentencia, sin variar aquella doctrina, en una especie de desarrollo del principio de legitimación registral, las cobije bajo la capa amparadora del Registro con presunción *juris tantum*.

Ello, al fin y al cabo, no es otra cosa que la aplicación a las circunstancias de hecho de la inscripción de aquella distinción entre fe pública y legitimación que inició don Jerónimo y recoge Valledor en esa Sentencia de 24 de mayo de 1952.

Como dijo don Jerónimo: «Los principios de fe pública y legitimación son dos aspectos de la publicación registral.

Y así como, según el primero, la protección es intensa (presunción *juris et de jure* de exactitud registral) y poco extensa (se refiere sólo a efectos con relación a tercero); LA LEGITIMACIÓN, en cambio, es menos intensa (presunción *juris tantum* de exactitud registral), pero más extensa (se refiere a todo titular inscrito)».

Pues bien, parodiando a don Jerónimo y teniendo en cuenta la doctrina de la Sentencia que comentamos, podríamos decir: la protección que la inscripción dispensa al derecho es más intensa que la que procura a las circunstancias físicas de la finca, ya que el derecho inscrito es defendido con presunción *juris et de jure*, y, en cambio, las circunstancias de hecho de la finca son amparadas por el Registro con presunción *juris tantum*.

Los hipotecaristas contemporáneos se producen en relación a este problema con difusa y confusa vacilación. Examinemos lo que dicen los siguientes:

Cossío (1): «En las inscripciones se consignan circunstancias relativas a las medidas, situación, características económicas, valor, et-

(1) «Lecciones de Derecho Hipotecario».—Bosch, p. 115.

cétera, de las fincas. ¿Se extenderá a estos datos descriptivos la fe pública registral? El Código civil alemán garantiza el contenido propiamente jurídico (derechos y limitaciones de la facultad de disponer), pero no asegura que el inmueble exista, y mucho menos que contenga los edificios y partes integrantes descritos en el asiento. El Código civil suizo, por el contrario, dispone: de una parte, en el artículo 942, que los planos forman parte del Registro, y de otra, presume que son exactos, aun en el caso en que sus límites no coincidan con los del terreno. Sin embargo, como hace notar JENNY, fuerza es reconocer que la existencia de una finca no puede ser garantizada por dicho principio, porque el orden jurídico no puede establecer el estado de hecho y la potestad de disponer conferida, incluso al que no es titular verdadero de una finca o de un derecho, presupone necesariamente la existencia de un substrato material, que no puede ser arbitrariamente creado.

En el sistema español, dado el defectuosísimo e impreciso modo de realizarse la descripción de las fincas y los propios términos en que está redactado el artículo 34 de la Ley, no cabe duda de que de ninguna manera puede extenderse a tales supuestos *la fe pública registral*. Claro está, sin embargo, que en no pocas ocasiones *un error en la descripción de la finca podrá aumentar o disminuir de tal forma la titularidad tabular que nos encontremos, no ya con un mero error de hecho, sino con una verdadera inexactitud jurídica, y entonces la solución adoptada habrá de ser contraria de la antes apuntada, ya que de otra manera sería afectada la propia relación jurídica que el Registro publica y protege.*»

JERÓNIMO GONZÁLEZ (2): «En el Derecho de Prusia, la práctica se inclinaba a garantizar las noticias de hechos contenidas en la inscripción, sobre todo cuando coincidían con los datos catastrales... (continúa exponiendo, igual que COSSÍO, el Código alemán y suizo, y en éste, que «Los planos y documentos justificativos completan el libro mayor. Los primeros hacen fe (fe pública) de la extensión y de los límites del inmueble...»).

La deficiencia de nuestras descripciones, la falta de catastro y la petrificación de los datos, que pasan de una a otra inscripción cada vez más distanciados de la realidad, imponen inexcusablemente la citada opinión de los juristas alemanes, que niegan en su sistema la extensión del principio de publicidad a tales extremos.

(2) «Estudios de Derecho Hipotecario». T. I, págs. 386 y sigs.

A veces resultará difícil decidir si para una litis determinada los datos son jurídicos o de mero hecho. La agregación de varios metros de una parcela, los límites de dos fincas, el ancho de una servidumbre, etc., quedarán al amparo del principio de publicidad en muchos casos como declaraciones trascendentales.»

NUSSBAUM (3): «Nuestro principio se refiere exclusivamente a la situación jurídica de la finca. Sin embargo, *la jurisprudencia*, más atenta a las exigencias del crédito territorial, se inclina hoy, después de algunas vacilaciones, a *atribuir los beneficios de la fe pública a los asientos en que el Registro determine la superficie de la finca, siguiendo los datos catastrales*, por entender que esa determinación tiene verdadero carácter jurídico. A nosotros la orientación de la jurisprudencia nos parece acertada, aunque ello sea, claro está, una razón más para emprender la necesaria rectificación del Catastro. Las noticias que da el Registro sobre: cabida, situación, construcción y naturaleza de la finca no comparten, naturalmente, la eficacia de la fe pública; son datos puramente materiales, cuya falsedad no puede convalidarse por medio de una norma jurídica en favor de personas determinadas. Su nulidad no va, por tanto, contra aquella corriente de la jurisprudencia.»

SERRANO (4): «Los límites del inmueble se determinan por el plano (*Grundbuchplane*) y por la demarcación sobre el terreno. Si hay contradicción entre los límites del plano y los del terreno, la exactitud de los primeros se presume... *Tanto la demarcación sobre el terreno como los planos son reputados exactos; resulta, pues, que la prueba incumbe al que impugna la exactitud... En relación con el adquirente de buena fe, el límite indicado en el plano es tenido por exacto y la prueba en contrario no se admite...*, a pesar de que, según la Exposición de Motivos (del Código suizo), la fe pública no se extiende a las meras indicaciones de hecho.»

ROCA (5): «Por consiguiente, el principio de legitimación registral, al igual que el de fe pública, como derivados ambos del principio de exactitud del Registro, solamente abarca lo que éste expresa en cuanto a aquellas circunstancias de existencia, inexistencia, titularidad y extensión de los derechos reales sobre bienes inmuebles, que-

(3) «El Registro de la Propiedad en el Código civil suizo», pág. 15.

(4) «Derecho Hipotecario alemán», pág. 43.

(5) ROCA SASTRE: «Derecho Hipotecario», págs. 235, 357 y 359.

dando, por ende, excluidos los datos registrales que sean meramente de hecho (como son los relativos a la existencia material de la finca y a sus circunstancias físicas).

La fe pública registral no cubre los datos o circunstancias de mero hecho que consten en el Registro o que sirvan de soporte material a los derechos inscritos... ni defiende al tercero de la inexactitud material o física..., tales como la extensión y situación de la finca...; el legislador no puede, por la sola fuerza de la Ley, crear de la nada un área de terreno, cambiar un bosque en una pradera, fingir un edificio donde sólo hay un solar. La Resolución de 27 de junio de 1935 excluye la cabida de la protección del principio de publicidad. También la Sentencia de 6 de febrero de 1947 dice que la fe pública no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la descripción de las fincas.

No obstante, en muchos casos resulta difícil precisar cuándo se está ante una circunstancia de mero hecho o frente a un elemento de pura sustancia jurídica.»

De la reseña de estas opiniones se colige en seguida la gran confusión en que tales comentaristas incurren, con la agravante de que todos estudian los efectos de la FE PÚBLICA en relación con las circunstancias físicas de la finca, sin que ninguno entre en el estudio de la protección registral de dichas circunstancias físicas a través de las normas legitimadoras contenidas en los artículos 1.º, 38 y 41.

Solamente ROCA alude al problema, y con error, a nuestro entender, afirma que ni el principio de LEGITIMACIÓN ni el de FE PÚBLICA amparan los datos registrales de mero hecho. Olvida ROCA lo que establece el artículo 38 cuando dice: «A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro EXISTEN y pertenecen al titular EN LA FORMA DETERMINADA POR EL ASIENTO. Se presume que existen en la forma determinada por el asiento; es decir, con la extensión, linderos, etc., con que figuran inscritos. Por eso la Sentencia que comentamos no hace otra cosa que determinar la naturaleza de esa presunción, calificándola de *juris tantum*.

Esa es la importancia de la Sentencia, que, ratificando la doctrina establecida en el artículo 38, ha deslindado perfectamente los campos, dejando a la fe pública la defensa del derecho inscrito y recabando para la legitimación (presunción *juris tantum*) la defensa de las circunstancias físicas.

Es de observar, por otro lado, que al llegar a tal conclusión la Sentencia se produce con gran moderación y prudencia, pues si hubiera sido peligroso que se tratasen de defender dichas circunstancias con presunción *juris et de jure* en un Registro como el nuestro, que no se apoya en el plano descriptivo de la finca, también sería catastrófico que se siguiera sosteniendo que «la inscripción nada vale, ni nada protege en cuanto a las situaciones de hecho que el asiento pregona».

Ello aparte de que de ser cierta esta tesis, que repudia la defensa por el Registro de las circunstancias físicas, ni siquiera con presunción *juris tantum*, tendría como consecuencia última el socavamiento de la eficacia de la FE PÚBLICA en cuanto a la defensa del derecho, ya que, en definitiva, este derecho absoluto, inatacable, eficazmente protegido, tendría como soporte físico una verdadera entelequia, que no ofrecería garantía alguna de existencia. Nos hallaríamos en presencia de la paradoja más grande: De una parte, un derecho indiscutible, que afectaría a una cosa que no se sabe si existe, dónde está situada y hasta dónde llega.

¿Se quiere algo más contradictorio?

JOSÉ ASPIAZU RUIZ

Registrador de la Propiedad