

Elementos de hecho (boceto)

La literatura jurídica sobre temas hipotecarios se ha desarrollado extraordinariamente en los últimos años, síntoma claro del arraigo que va logrando la Institución registral y de la madurez científica de sus especialistas. Mucho se ha escrito, en efecto, y acertadamente por cierto, sobre el valor de la inscripción, pero observo que suele soslayarse el análisis, o se le dedican pocas líneas—con alguna honrosa excepción, aunque el mismo se haga sobre el pie forzado de opiniones de juristas alemanes, y con la estrechez de límites que impone un tratado—del problema referente a ese valor del asiento en relación con los llamados elementos de hecho que sirven de soporte a las situaciones jurídicas inmobiliarias. La mayoría, con el subterfugio de que “el Registro tiene por objeto los derechos y el Catastro todo lo que se refiere a los hechos”, eluden todo estudio dando por sentado el que el Registro nada afecta a éstos. Otros, al exponer la doctrina de la fe pública registral, se limitan a decir: “La inscripción no da fe de los elementos de hecho”; frase ésta que leemos repetida hasta el infinito en trabajos y en resoluciones judiciales; repetición que parece revelar existe una verdadera “communis opinio”, siendo tal afirmación un axioma jurídico. Paréceme que tal axioma sólo tiene en algunos casos el valor de una frase hecha al olvidar determinadas facetas.

Ciertamente que ya don Jerónimo González estampó en sus principios las siguientes palabras: “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 ex-

tremos (se refiere a las circunstancias relativas a medidas, situación, etc., de las fincas)" pero don Jerónimo hizo tal afirmación al estudiar la fides pública en sentido estricto y, además, agregó: "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, quedaba al amparo del principio de publicidad, en muchos casos como declaraciones trascendentales." Estas últimas palabras revelan una clara preocupación que se observa también en otros autores y que a mí me autorizan para intentar divagar sobre tal materia, con el fin de ver si existe posibilidad de alentar a los que tienen medios para ello a realizar una revisión de la doctrina vigente.

II

Nuestro Registro no es una "exposición" de relaciones contempladas filosóficamente en abstracto, sino un Órgano de publicidad en base a títulos, del dominio y demás derechos reales sobre inmuebles determinados; precisamente por eso es básico en nuestro Sistema el concepto de finca, aunque el Reglamento y la Ley, seguramente con acierto, no lo hayan definido. La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad, dice el artículo 7.º de la Ley, será de dominio. Cada finca, dice el artículo 8.º, tendrá desde que se inscriba ". La finca es preocupación constante de la Ley y del Reglamento, que prolijamente dispusieron cómo ha de describirse.

Si yo afirmase que la finca es la entidad hipotecaria con folio real abierto, diría una verdad, pero sin gran eficacia a los fines que persigo, pues si tal definición es admitida por muchos, lo es para abarcar supuestos no ordinarios en los que la Ley asimila a finca, por motivos diversos, entidades que no lo son "per se". Primariamente, la finca se presenta en vida jurídica como "parte de la superficie terrestre deslindada y por ello jurídicamente indubitada, que es objeto de una relación dominical"; concepto este comúnmente admitido y que lleva el marchamo oficial del propio Centro Directivo. Esos trozos de tierra, términos de una relación, al ser plasmado en el cuerpo tabular, infiltrándose en folio real, a través del título, constituyen la entidad dicha.

Ahora bien, si la finca es un trozo de superficie terrestre, ocupará un lugar de la misma, señalado más o menos concretamente, en forma

perfecta o imperfecta por líneas poligonales. Sin tales datos determinativos no podrá hablarse de finca; es decir, que los mismos serán esenciales. El artículo 9.º de la Ley y el 51 del Reglamento expresan como requisitos necesarios la naturaleza, situación y linderos, consiguiendo otros con un valor meramente secundario.

Los expresados requisitos suelen exponerse bajo la rúbrica general de "elementos de hecho", pero tal vez debiera emplearse la denominación de "materiales u objetivos" para evitar toda confusión. Si observamos sus características, veremos que algunos de ellos se presentan como una verdadera exigencia de la Naturaleza y otros, aunque siempre con soporte real, son más bien producto de la voluntad humana al convertir un trozo de superficie terrestre en objeto de la relación dominical; no pudiendo, por tanto, afirmarse que todos ellos sean meros hechos que la mente deba limitar a acatar, sino que algunos son el resultado del querer humano. Fuera del orden jurídico existen superficies terrestres determinadas en la realidad, bien por linderos naturales o bien por la mano del hombre sobre el terreno, que vulgarmente constituyen una finca, pero que, sin embargo, jurídicamente puede estar formada por varias. La voluntad puede agrupar, dividir, segregar; es decir, como afirmábamos, que el negocio jurídico puede ser determinante en cuanto a los referidos elementos. De manera general se puede incluir entre los elementos de mero hecho a los legalmente secundarios y entre los que pudiéramos denominar de trascendencia jurídica a los esenciales. y digo de manera general, porque algunos del primer grupo (la cabida, por ejemplo) pueden, por su propia naturaleza, tener verdadera relevancia en casos excepcionales; por otra parte, en cuanto a los antes calificados de esenciales, los linderos constituyen efectivamente el verdadero "substratum" descriptivo, pero no puede afirmarse lo mismo con respecto a la naturaleza de la finca, ya que—sin perjuicio de lo que diremos—hace más bien referencia a un concepto, y la misma situación, aunque su trascendencia hipotecaria es extraordinaria, en el aspecto que ahora examinamos es circunstancia complementaria de los linderos.

El Registro carecería de finalidad práctica si se limitase a reflejar solamente la "potestas" o "señorío", omitiendo su objeto; es decir, la finca, ya que equivaldría a publicar, por así decirlo, el alma prescindiendo del cuerpo, olvidando que forman una unidad inscindible: la relación inmobiliaria. El elemento finca configura externamente el

derecho en sí mismo, que da realidad material y viene a ser su sustancia objetiva. De ahí que el Registro no prescinda de la finca, sino que es el eje de todo el Sistema, y si esto es cierto, ¿puede asegurarse que las indicaciones que los asientos hagan en cuanto a la misma, tengan en todo caso el valor de una mera información sin garantía jurídica de su existencia y verdad? Para contestar a esta pregunta preciso es hacer un ligero examen de la dación de fe registral, relacionándola con lo ya expuesto.

Las necesidades sociales exigen la creación de organismos que den a conocer situaciones de derecho o hechos, y de ahí que los Ordenamientos hayan creado los Registros públicos, como medio de publicidad de aquellas o aquellos que sean verdaderamente importantes para el humano desenvolvimiento. Bien se comprende que la propia Naturaleza de las cosas exige que esa constancia no puede implicar meramente una simple fuente de conocimiento más, pues en tal supuesto su eficacia sería nula o casi nula, ya que ninguna garantía ofrecería; es preciso, pues, que tales Registros aseguren la certeza de sus afirmaciones, siendo sus asientos a la manera de declaraciones judiciales más o menos provisorias que basándose en pruebas calificadas con mayor o menor rigor establezcan la verdad. Los Derechos positivos suelen, en efecto, atribuir esa fuerza a los asientos registrales, bien con carácter semipleno o pleno, aunque en este segundo supuesto sólo excepcionalmente. Normalmente suele atribuírseles una fe relativa, constituyendo prueba sólo "prima facie", o sea que supone verdad en tanto que el órgano estatal competente no declare la inexactitud o error; es una verdadera presunción "juris tantum", con la natural eficacia procesal. En ocasiones la Ley eleva tal presunción a la categoría de *jure et de jure*, o sea que, aun en el supuesto de inexactitud, la Ley lo considera verdad, admitiendo como realidad lo que sólo es una ficción; tal acaece cuando los intereses en juego lo exigen y es preciso evitar un daño a quien sin culpa propia creyó en la exactitud del asiento. Este último supuesto no puede darse sino cuando la ficción sea posible, lo cual no tendrá lugar si lo acreditado por el Registro son simples hechos de carácter natural, ya que los mismos se imponen con fuerza avasalladora, pudiendo además ser conocidos por la simple observación.

Es principio cardinal de nuestro sistema hipotecario el de la publicidad, de la que el Registro de la Propiedad es órgano; publicidad no meramente externa, sino que ha de producir efectos análogos a los

que antes hacíamos referencia. Aparece consagrado el principio de la fe, principalmente en el artículo 1.º, en el 38 y en el 97 de la Ley en lo que a la fe semiplena se refiere, y en el 34 en cuanto a la de segundo grado, absoluta o simplemente fe registral en sentido estricto. Ambos son estadios del mismo efecto de la publicidad, aunque suele estudiarse bajo rúbricas distintas, pero, como reconoce un ilustre autor, la fe pública en sentido estricto no es más que la legitimación proyectada hacia terceros.

Indudablemente nuestro Registro tiene por básica finalidad el garantizar o asegurar los derechos reales sobre inmuebles. Esa seguridad, como decíamos, no existe si no se garantiza también la existencia de aquellos elementos que esencialmente le determinen. De donde deduzco que la fe registral ha de extenderse necesariamente a aquellos datos descriptivos que sean sustancia del propio derecho, aun cuando, en general, con carácter semipleno, ya que la fe de segundo grado sólo puede existir en los casos ya indicados.

La inmensa mayoría de los autores, por no decir la totalidad, rechazan lo antedicho, entendiendo, como al comienzo expusimos, que la fe registral sólo se refiere a la situación jurídica en sí misma.

No puede afirmarse que la Dirección General de los Registros haya elaborado una doctrina orgánica sobre la cuestión, aunque sí ha resuelto en sentido negativo en cuanto a algunos de los elementos de hecho.

El Tribunal Supremo parece inclinarse a la doctrina común, si bien los casos planteados de mero hecho han sido contemplados bajo el segundo estadio, o sea, de la fe plena, generalmente en relación con el principio de la buena fe, básico para la aplicación del artículo 34, siempre interpretado por el alto Tribunal con un criterio amplísimo.

Aun tratándose de la fe de primer grado, o mera presunción de exactitud suele la doctrina limitar la misma a la existencia o inexistencia del derecho, así como a su titularidad y extensión. Es probable que la interpretación de los indicados conceptos referidos sea exageradamente estrecha, pues parte de la idea fundamental de que la Ley, al referirse a los derechos inscritos, prescinde de su objeto, es decir, de que los tres elementos que constituyen la relación jurídica inmobiliaria sólo dos caen sobre la órbita registral, o sea la relación abstractamente considerada y su titular, con olvido notorio de que tales derechos son concretos, y por ello no puede prescindirse del elemento

material ni de los requisitos esenciales a este referente que, como dijimos, viene a constituir la propia sustancia del mismo y su exteriorización. Sin ánimo de incurrir en repeticiones innecesarias; sí he de recordar que, de romper tal ligazón, quedará además sin base la fe en cuanto a la potestas en sí misma, y, por otra parte, no se podrán explicar determinadas normas legales o reglamentarias que no puede suponerse hayan sido dictadas por el legislador por mero capricho. Sólo, pues, debo añadir: a) Si la finca no existe, tampoco existirá el derecho. Sin duda por esa razón el artículo 79 de la Ley determina como causa de cancelación la extinción del inmueble. b) La extensión externa del señorío está determinada por el objeto. El artículo 80, también de la Ley, señala como causa de cancelación parcial la reducción del inmueble—desaparición por causa natural o jurídica de parte del mismo—. Las transformaciones que en virtud de negocio jurídico puede sufrir la finca y que determinan la extensión misma del derecho objetivamente están también claramente reguladas en el artículo 44 y siguientes del Reglamento. c) El ejercicio de las acciones reales en el procedimiento abreviado que el artículo 41 exige, claro es, la determinación de la cosa, la cual se verifica en base a los elementos que la inscripción expresa. Precisamente de acuerdo, sin duda, con tales datos y la realidad habrá de decidirse la oposición de la causa cuarta d) No sólo la situación jurídica está directamente enlazada con los elementos esenciales de la finca, sino la misma situación de hecho, de la presunción establecida en el propio artículo 38 y la contradictoria de la causa segunda del artículo 41. e) El artículo 30 de la Ley establece la nulidad de la inscripción "si se omite o expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9.º", y entre esas circunstancias están las que estudiamos. No he de fatigar la atención del lector buscando otros puntos de apoyo legales o reglamentarios para el criterio que sustento, pues con lo dicho considero corroborado lo expuesto, ya que los preceptos aludidos carecerían de finalidad en la hipótesis de que los elementos esenciales de hecho constatados por el Registro fuesen meramente enunciaciones sin valor alguno que pudiera servir de fundamento *prima facie* al titular registral. Ciertamente es que tal presunción en su último resultado es muy débil, pero ello no quiere decir que carezca de toda trascendencia y, por otra parte, tal debilidad puede transformarse en poderosa energía en determinadas circunstancias, lo cual no se explicaría de negar el principio.

Fe plena.—En cuanto a aquellos elementos que, según indicábamos, son impuestos por la propia Naturaleza, es evidente que no puede el Registro inexacto transformar en verdad la ficción, pues en tales casos, tienen entera aplicación los viejos aforismos: "El Parlamento inglés puede hacerlo todo menos de un hombre una mujer", bien aquel otro de mayor abolengo: "Res facti iuris civilis infirmari non potest." Mas cuando el elemento objetivo, aunque con soporte real, haya sido moldeado y sea un verdadero producto de la voluntad humana, en realidad resultado de un negocio jurídico, la ficción cabe, y en tal hipótesis no parece exista imposibilidad de admitir la fe plena, si bien dentro de los estrechos límites señalados en el artículo 34, que harán en muchos casos difícil su aplicación por la amplitud, como también dijimos, que el Alto Tribunal suele dar a la buena fe. En este último caso el elemento material puede calificarse de jurídicamente trascendente y no de mero hecho.

Es posible que lo expuesto sea un tanto vago. Procuraré aclararlo analizando los distintos supuestos, aunque sólo sea someramente.

III

EXISTENCIA DE LA FINCA.

Es frecuente oír estas o parecidas palabras: "El Registro no da ni puede dar fe de la existencia de la finca, puesto que éste llega al mismo a través de meras declaraciones de los interesados sin control oficial alguno, ya que en España no existe Catastro." Entiendo que esto es erróneo, pues aun prescindiendo de que los asientos registrales pueden dar fe con independencia de los títulos en qué se basan, lo es por aceptar la tesis de que el Catastro garantiza plenamente la finca y sus elementos de hecho, así como por ser también inexacto el que en todo caso ingrese sin control.

Si bien la existencia de un verdadero Catastro anula prácticamente las fincas fantasma, teóricamente cabe la posibilidad de que por error u otras causas el Catastro no sea exacto, bien porque no lo fuese originalmente o porque un fenómeno natural posterior haya modificado la propia superficie terrestre; por grande que sea nuestra imaginación jurídica no nos es posible creer que exista en realidad una fértil huerta,

por ejemplo, en donde sólo hay una gran laguna que cubra un profundo cráter volcánico.

Prescindiendo de casos especiales, en los que la finca es determinada por una directa actividad administrativa, que en realidad la crea—minas, por ejemplo—, nos encontramos con medio normal de inmatriculación, el expediente de dominio, en el que la constatación oficial de la finca existe, puesto que hay una actividad del órgano jurisdiccional dirigida a declarar la existencia del dominio sobre una finca, declaración que el Juez realiza en base a prueba suficiente y habida cuenta de diversas citaciones que revelan la preocupación del legislador por el inmueble mismo, tales como la de los colindantes. Ciertamente que el Juez no es un levantador de planos ni un evaluador de riquezas, pero sería grave temeridad el no admitir que el auto declarando la existencia de la relación—no hay poder sin objeto—no establece jurídicamente una verdad. Luego el asiento registral que le recoge, aun admitiendo a efectos polémicos que carece de otra fuerza, da fe *prima facie* de que la finca existe.

La doctrina que impugnamos tiene apariencia de verdad cuando la inmatriculación se verifica al amparo del artículo 205 de la Ley, y digo apariencia porque ya *a priori* se advierte que se funda en una verdadera petición de principio, pues viene, al contrario, a decirse que las declaraciones salemnemente hechas y en determinadas circunstancias no tienen valor probatorio alguno cuando ciertamente la Ley se lo concede por razones diversas, aun prescindiendo del Código penal. Recordemos que para inscribir al amparo del artículo 205 es preciso que el transferente justifique su previa adquisición; en base a la doble transmisión, a la publicidad *de facto*—los edictos—y *de jure*—el Registro—, aunque con el límite de dos años para su plenitud, nuestra Ley considera en principio probada la situación jurídica. De tener el legislador el criterio rigurosísimo que algunos expresan en cuanto a los elementos materiales, debiera el artículo 205 exigir una prueba irrefragable en cuanto al dominio en sí mismo y, sin embargo, le basta el concurso de las circunstancias expresadas, o sea que la Ley, más que una prueba plena, considera suficiente un juego de presunciones que en un orden normal exteriorizan racionalmente dicho señorío; y no veo la razón para desligar del mismo la finca a que se refiere. Es incluso más absurdo temer la creación artificial de una finca que la del poder en sí mismo, ya que el primer supuesto sólo cabe, por carecer de

finalidad, en el caso de evidente locura de los otorgantes con la complicidad del propio Notario que da fe de su capacidad. Quiero decir que en un orden lógico de posibilidades, que es el que la Vida y el Derecho contemplan, no es dable suponer, sino todo lo contrario, que se creen fincas fantasma.

Como resultado de este ligero examen—me parece innecesario el estudio de las certificaciones—resulta claramente que no existe inconveniente racional para admitir la posibilidad de que el Registro dé fe de primer grado en cuanto a la existencia de la finca. Teóricamente es imposible admitir que esa fe se extienda a crearla si no existe. Prácticamente tal hipótesis pertenece al reino de la fantasía, pues si bien en algún caso no se pudo “hallar” sobre la superficie una finca inscrita, se trató más bien de una falta de identificación originada por la propia incuria de los interesados que de verdadera inexistencia.

IV

LOS LINDEROS.

Constituyen, sin duda, el elemento descriptivo más esencial, puesto que ellos determinan precisamente la parte de superficie terrestre de que se trata.

Pueden estar expresados en doble forma: a) Imperfecta o de determinación relativa. b) Perfecta o de determinación absoluta.

A) En esta forma, como constan de ordinario por ser la exigida por el artículo 9.º de la Ley y 51 del Reglamento, se realiza una determinación imperfecta por partirse de un polígono de cuatro lados cuando aun siendo regular puede tener más y, por otra parte, su perímetro puede adoptar una figura geométrica distinta. Es de determinación relativa porque, aun constituyendo la finca un cuadrilátero, los lados sólo se determinan *per relationem* con otros trozos de superficie; de modo que más bien el asiento proporciona datos para un deslinde propiamente dicho que fija documentalmente las líneas de demarcación sobre el terreno. El Registro dice, por ejemplo, que el prado que se inscribe linda con otro de X.; pero ¿hasta dónde llega ese prado de X.?

B) Perfecta o de determinación absoluta. Puede ocurrir, y ocurre, que, además de tal imprecisa determinación de perímetro, se haga

señalando los puntos fijos o hitos en forma clara e indudable que reflejen evidentemente el contorno de la finca. Entiendo que esta manera perfecta de señalar el perímetro sólo tiene pleno valor jurídico cuando sea efecto de una operación de deslinde legalmente hecha, y no cuando los títulos lo expresen como simple complemento de mera información.

La expresión de los linderos en la forma expuesta en el apartado A), por su notoria imperfección, es de una eficacia muy limitada; y de ahí que también lo sea la fe aun relativa. En realidad el asiento se limita a expresar unos datos de colindancia, pero nada más. Esto, no obstante en cuanto a tales datos, entiendo que debe admitirse la fe de primer grado.

¿Cabe en este supuesto admitir la fe plena o simplemente la verdadera fe registral? Sería absurdo el pensar que el Registro elevase a la categoría de verdad inconcusa un error geográfico o de otro orden contra natura, pero el problema está en aquellas circunstancias de hecho en las que sea posible sostener la ficción por haber sido moldeadas, como ya dijimos, por la voluntad humana. Puede suceder que en lugar de expresar como colindante la viña de X., se señale la de Z., comprendiéndose así en la finca inscrita una faja de terreno que en la realidad no forma parte de ella, bien porque se haya segregado de ella normalmente o por prescripción, sin inscribir, o por la confusión que los diversos cultivos de la propia finca pueden ocasionar o simplemente por mala fe del propio inmatriculante. ¿Nos atreveríamos a sustentar que en este supuesto y otros análogos no entra en juego el artículo 34? ¿Si ese trozo en litigio estuviese inscrito separadamente no aplicaríamos con rigor el principio de la fe absoluta respecto a tercero? Yo creo firmemente que dicho precepto sería de taxativa aplicación, aunque ciertamente el Juez tendría que resolver sobre la buena fe del tercero, tanto por imperativo del propio artículo 34 como, en su caso, por lo dispuesto en el artículo 36, que da a la publicidad material de la posesión una energía que barrena la publicidad verdadera, o sea la registral; claro es que, por otra parte, pudieran incluso plantearse problemas de doble inmatriculación.

En el supuesto señalado en el apartado B), el Registro no sólo tiene un contenido descriptivo más preciso, sino que en la determinación de las líneas poligonales intervienen los propios posibles perjudicados, que son los colindantes, lo cual da al asiento una fuerza superior a la misma base real del Catastro. Su intervención tiene la enorme

trascendencia jurídica de que el tercero pueda basarse en ella sin que los referidos colindantes aleguen nada en adverso, pues ello equivaldría a ir contra los propios actos en los que el Registro se fundó y que salvaguarda.

Mutaciones de linderos.—En realidad este problema, según el artículo 171 del Reglamento Notarial y 51 del Hipotecario, tiene carácter general en cuanto a los elementos descriptivos, pero la mayor frecuencia con que el fenómeno se da con respecto a los linderos me autoriza para estudiarlo aquí.

Es muy posible de que los que hayan tenido la paciencia de leer este trabajo se sonrían al llegar a este punto pensando en que todos mis esfuerzos han resultado baldíos, pues dirán que en lo que a tales mutaciones se refiere no puede hablarse de control directo ni indirecto oficial, sin que por ello pueda darse al asiento otro valor que el de las meras declaraciones de los otorgantes. Dice, en efecto, el artículo 171 del Reglamento Notarial que en la descripción de los inmuebles los Notarios procurarán rectificar los datos que estuvieren equivocados o que hubieren sufrido variación en el transcurso del tiempo, aceptando las afirmaciones de los otorgantes o de los documentos facilitados por los mismos. Y como consecuencia de tal precepto, el artículo 51 del Reglamento, después de referirse a los elementos descriptivos, dice que, en caso de disconformidad, se expresarán las diferencias que resultaren entre el Registro y el título.

De aceptar sin más esas alteraciones descriptivas, y concretamente la expresión de alguno o algunos de los linderos, preciso sería reconocer que todo lo antedicho caería por su base, tanto por la posibilidad de existir linderos emanados de simples afirmaciones de los interesados como porque ello supondría precisamente que el legislador no atribuye efecto alguno de fe a los elementos ya constatados en asientos anteriores. Pero, como decía, ello es más aparente que real, pues, según aseguraron ya clásicos comentaristas cuya doctrina refrendó la Dirección General, tales preceptos no suponen que el Registrador haya de aceptar sin límite alguno los cambios o alteraciones, sino que dentro de las amplias facultades que como a verdadero Juez territorial le concede, debe aceptar solamente aquellas que a su juicio no alteren la identidad del inmueble, siendo racionales, es decir, que el Registrador, dentro de un orden normal de probabilidades calificará, bajo su responsabilidad, sobre la procedencia o improcedencia de admitir tales mutaciones. Exis-

te, pues, un control por parte del Registrador, quedando únicamente por determinar si la constatación en los libros de los tan repetidos cambios supone que el asiento dé fe en cuanto a ello.

¿En qué prueba se basa el asiento para que las declaraciones del mismo puedan dar fe? Los elementos básicos de hecho son los que constan en las inscripciones de inmatriculación; los cambios reflejados en las inscripciones posteriores no suponen más que la existencia de una ecuación de equivalencia admitida por el Registrador. El Registro debe dar fe *prima facie* de esa equivalencia, pero, en el caso de errónea apreciación por parte del Registrador que origina a su vez la inexactitud de aquélla, no puede concederse a la declaración registral fuerza agotadora plena, aun cuando las alteraciones no sean contra natura, y sin que por ello hayamos de rasgarnos las vestiduras, puesto que el adquirente tiene a su disposición el Registro y la realidad de hecho para determinar la certeza de esa que hemos llamado ecuación equivalente.

V

NATURALEZA.

Sin entrar a estudiar las diversas cuestiones que la expresión de este elemento implica, nos limitaremos a exponer que la indicación de ser rústica o urbana la finca, aun cuando tenga indudable trascendencia dada la manera de llevar el Registro, entendemos que carece de ella bajo el aspecto de la fe. Aunque en base a elementos de hecho se encasilla la finca en uno u otro términos de la clasificación, el asiento no declara otra cosa que el criterio de un funcionario, según ha puesto repetidamente de relieve el Tribunal Supremo de Justicia, lo cual equivale a decir que el asiento dará fe del juicio más o menos acertado del Registrador, pero nada más.

Según el Reglamento, esta circunstancia comprende además la indicación del nombre con que las de su clase sean conocidas en la localidad, es decir, no el propio de la finca, sino tierra, pumarada, viña, cuadra, casa-habitación, etc. Su importancia es indudable, aunque menor que los requisitos ya estudiados, por la gran variabilidad de los cultivos a los que hace referencia, que sin duda por las actuales circunstancias económicas cambian con frecuencia en estos últimos años; circunstancias que influyen también cuando se trata de cons-

truccionés, pues aunque éstas son de suyo más permanentes, su contingencia, por razón de destino o de estructura, se acusa también notoriamente en estos últimos tiempos. A tal variabilidad o contingencia se agrega el hecho de la frecuencia con que se falsean las declaraciones ante el temor de que se apliquen determinados medios fiscales comprobatorios. De ahí que, desde el punto de vista práctico, sea preciso mirar con gran recelo este elemento, debiendo concedérsele un valor muy débil, cada vez menor a medida que los asientos envejecen. Doctrinalmente, no obstante como consecuencia de la teoría que sustentamos, habrá que conceder al asiento, también en este supuesto, el valor de prueba de primer grado, aunque normalmente, repito, su eficacia será pragmáticamente escasa. Refuerza este criterio el examen de los artículos 208 de la Ley y 308 del Reglamento, que en otro supuesto carecerían de verdadera razón.

En ocasiones esos débiles efectos pueden ser de gran trascendencia, alcanzando el asiento extraordinaria energía. Tal ocurre cuando, en base a un negocio jurídico, la Ley atribuye a este elemento decisiva influencia en cuanto a consecuencias jurídicas determinadas por cierta relación. ¿Cómo no recordar lo dispuesto en los artículos referentes a la extensión de la hipoteca en cuya aplicación las declaraciones de la inscripción de la misma pueden ser determinantes para la decisión de una "litis" con un tercero que en ella se basa? Ciertamente que estos y parecidos casos son excepcionales, pero demuestran que la fe existe, y aunque se presente en general enfermiza, enclenque, puede en clima apropiado alcanzar sorprendente fuerza. Claro es que, en todo caso, esas declaraciones no tendrán valor contra natura, y, por otra parte, en la mayoría de los supuestos carecerá de él ante la propia observación del fundo que destrozará la buena fe de quien en el Registro intenta basarse, pero ya más de una vez he indicado que esta es cuestión ajena, aunque íntimamente relacionada con ella, a la que nos ocupa.

VI

SITUACIÓN.

La finca ocupa un lugar en el espacio y aun cuando las líneas poligonales—línderos—son su más exacta expresión, debe indicarse el punto geográfico, en relación con las divisiones oficiales establecidas, en que

se halla. Su trascendencia es muy grande no sólo como requisitos complementarios de identificación, sino por razones de mecánica registral y de organización, ya que los Registros se establecen sobre circunscripciones territoriales.

En cuanto a la fe con respecto a este extremo, podemos dar por reproducido lo dicho en cuanto a la existencia de la finca, ya que no es este elemento en el que la voluntad humana pueda influir. Existirá una fe *prima facie*, pero en caso de inexactitud la realidad tiene necesariamente que triunfar.

VII

Los demás elementos no tienen el carácter de esenciales, teniendo por fin únicamente coadyuvar al mejor conocimiento de la finca. Su valor es, en general, meramente informativo.

No quiere esto decir que en todo caso queden reducidos a tan secundario papel, pues aun prescindiendo de su utilidad en el orden interno del Registro, en algunos supuestos puede alcanzar verdadera trascendencia jurídica.

Tal ocurre con la misma medida superficial o cabida, circunstancia en principio meramente informativa, ya que la misma está en realidad determinada por los propios linderos; es decir, que son éstos los que jurídicamente señalan el área y no ésta—operación de tipo matemático—la que concreta aquéllos. Si la cabida consta, ha de atribuírsele ciertos efectos, porque si bien no determina los linderos, como decíamos, en el caso de que hayan de realizarse operaciones de deslinde será un dato que el juzgador tendrá en cuenta, si bien no aisladamente, sino en relación con los demás títulos presentados. No olvidemos que el Tribunal Supremo ha puesto de relieve esta faceta en un célebre considerando, según el cual “que al que en estas operaciones de deslinde se le da en su labor o heredad toda la cabida que sus títulos indican no tiene derecho a pedir más, sin perjuicio del juicio declarativo”, de donde se deduce que puede producir ciertos efectos, aunque el titular no podrá basarse aisladamente en tal circunstancia registral, por su relación con otras, o lo que es igual, que la fe registral en estos supuestos es tan débil que prácticamente no existe. Sin embargo, la Ley, pensando en ellos, ha adoptado precauciones de todos conocidas en cuanto a la inscripción de excesos.

Peró como ya don Jerónimo advertía, en ocasiones tiene trascendencia preponderante en aquellos casos—digo yo—en los que los términos normales se inviertan, al ser la superficie, en base a determinados negocios jurídicos, determinante de los mismos linderos. Piénsese en agregaciones, segregaciones, etc.

Otras consideraciones pudiéramos hacer con respecto a otros elementos secundarios, pero sería alargar exageradamente este párrafo, incurriendo en indebidas repeticiones.

VIII

Al llegar al final tengo la esperanza de llegar al fin propuesto, que no consiste en formular de manera acabada una teoría, sino simplemente en causar una inquietud espiritual que pueda motivar otros estudios más profundos y certeros.

Felizmente van pasando los tiempos en los que, sin verdadera razón, se intentaba socavar hasta las columnas más firmes de un Sistema que, como decía no hace aún muchos años el maestro don Jerónimo González, ha prestado incalculables servicios a nuestra Patria, quiéranlo o no los que creen que el Derecho Hipotecario debe ser una rama de las Ciencias físicomatemáticas.

LADISLAO GARCÍA ARANGO Y CANGAS,

Registrador de la Propiedad.