

La inscripción registral y el problema de sus requisitos formales ⁽¹⁾

C. EFECTOS JURÍDICOS DE LA INSCRIPCIÓN (2).

La inscripción registral, una vez que logra su firmeza, es fuente originadora de muy especiales efectos jurídicos. Tales efectos alcanzan: *a la propia inscripción en cuanto asiento, al titular del derecho inscrito y a los que de él traen causa jurídica: a los terceros.*

a) Efectos de la inscripción en cuanto simple acto jurídico.— Como ya quedó dicho y demostrado, la inscripción registral constituye la expresión formal de declaración de voluntad de un órgano jurisdiccional del Estado. Y en consecuencia.

a') Proclama una situación jurídica inmobiliaria de modo *definitivo y completo*. Vincula al Registrador que la ha dictado, sometién-dole a responsabilidad. Y se consideran dictadas tan luego como han sido autorizadas con la firma del Registrador (arts. 229 de la Ley y 293 del Reglamento hipotecario).

b') Le es institucional la nota de *invariabilidad*. Una vez dictadas, no se pueden variar ni modificar. Sólo a través de procedimiento de nulidad, por vicio en el fondo o en la forma de la inscripción, cabe su modificación. Y ello a través de asiento cancelatorio o destructor de la inscripción anulada (arts. 77 y 79 de la Ley).

(1) Véase el número 208 de esta REVISTA.

(2) El problema de los efectos jurídicos que produce la inscripción es de una importancia capital, dentro de la técnica registral inmobiliaria. Y tratarlo aquí, con la amplitud que merece, daría a este trabajo proporciones innecesariamente desorbitadas. Al fin que perseguimos basta un trazado esquemático de la cuestión, una cuasi enunciaci6n del problema, que actúe a modo de premisa lógica en que puedan apoyarse los razonamientos inspiradores de la tesis objeto del presente estudio.

c') Es de interés público su *transcendental fuerza de obligar*. La seguridad del comercio jurídico exige que los pronunciamientos de los órganos jurisdiccionales del Estado deban ser aceptados como actos de autoridad que sancionen en todo caso la eficacia y utilidad de la función jurisdiccional. "Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad" (art. 51 del Reglamento hipotecario).

b) *Efectos de la inscripción con relación al titular inscrito*.—En relación con el titular inscrito, los efectos de la inscripción se traducen en determinadas presunciones legales, sobre las cuales se apoya toda la técnica constructiva de la tutela registral.

a') *Figura en primer lugar la presunción de exactitud del Registro*, expresión del valor sustantivo que la inscripción merece dentro de un régimen jurídico registral de riguroso desenvolvimiento técnico, y que nuestra vigente Ley hipotecaria desarrolla a través del artículo 41 de modo imperfecto y confuso. De acuerdo con su progenie germánica, la presunción de exactitud registral equivale a reconocer que *si un derecho está inscrito se presume que existe y pertenece a aquel a cuyo favor está inscrito*. Y a "sensu contrario": que *si un derecho está cancelado, se presume que no existe*.

En nuestro Derecho, el principio ha sido intuído, palpado, pero expuesto y desarrollado con manifiesta imprecisión técnica. Las reiterativas vacilaciones del legislador y el funesto afán de desembocar en soluciones eclécticas y transaccionales, impidieron que el principio fuese desarrollado en nuestro ordenamiento positivo con la concreción y exactitud debidas. Porque ni a través del artículo 41 de la Ley, ni de la indecisa declaración del artículo 97 de la misma, aparece una exacta y precisa formulación del llamado principio de legitimación registral, en el que cristaliza toda la fuerza operante de la presunción de exactitud. Con una mayor precisión se produce el artículo 24, confirmación y complemento técnico de la presunción legal estatuida en el artículo 41 de modo impreciso y desvaído. Y ello se explica si recordamos que tales artículos, aunque distanciados en la sistemática expositiva de la Ley, fueron en la de 21 de abril de 1909 los artículos 15 y 16, correlativos ante la unidad del propósito que en ellos se contenía. Si la inscripción registral actúa a modo de investidura, es apariencia de la existencia de derechos, lógica es la consecuencia de que no puede destruirse el derecho sin destruir previamente o a la vez la apariencia del mismo, la inscripción.

No obstante las consideraciones expuestas, justo es afirmar que una recta interpretación de los referidos preceptos se orienta hoy, unánimemente, hacia su originaria técnica inspiradora (1).

b') *La presunción posesoria.*—La fuerza legitimadora de la inscripción, la presunción de que al titular inscrito corresponde o pertenece el derecho registrado, ofrece como consecuencia la llamada presunción posesoria. *Se presume que quien tiene inscrito el dominio de bienes o derechos reales inmobiliarios tiene la posesión de los mismos y goza de las protecciones posesorias que asisten al dueño*

Ello equivale al reconocimiento de que la posesión es, natural y normalmente, la exteriorización del derecho de propiedad, "una posición avanzada de la propiedad" (2), y que la protección posesoria es un complemento necesario de la protección de la propiedad.

La formulación de la presunción posesoria registral a través del artículo 41 de nuestra Ley hipotecaria también está lograda con la imprecisión técnica inevitable en un precepto, cuyas variadas redacciones obedecieron a tan bruscos cambios de criterio en la concepción y desarrollo del problema. No obstante, en su actual y vigente redacción *cabe entender* formulada la presunción posesoria registral con *relativa exactitud*. Como afirma el preámbulo del Real decreto-ley de 13 de junio de 1927, que diera su actual redacción al artículo 41 de la Ley, "la inscripción, como investidura solemne, declara frente a todos quién se halla legitimado como propietario o titular, y ordena al Juez que *prima facie* le considere como poseedor de buena fe" (3).

Las consecuencias prácticas de la presunción registral se traducen,

(1) Como aplicación del principio de legitimación, se estudia el llamado procedimiento de *tercería registral* establecido en el párrafo 2.º del artículo 24 y que la general incomprensión e indiferencia hacia el Derecho inmobiliario registral ha limitado tanto el área de su aplicación y el éxito de sus resultados. Ver *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Ramón María Roca, t. II, pág. 271.

(2) *La posesión*, Rodolfo Von Ihering, versión española de A. Posada. Madrid. Editorial Reus. 1926.

(3) La corriente doctrinal inspiradora del artículo 41 en su última y vigente redacción, quizás explique la valoración procesal que para aquel legislador mereciera la presunción posesoria que el precepto reconoce en beneficio del titular inscrito. En nuestra opinión, tal presunción es algo más que una conjetura o mera prueba indiciaria, a primera vista o *prima facie*. La seguridad de las situaciones jurídicas a las que puede servir de apoyo exige una valoración más sustantiva de la presunción posesoria registral, no tanto en razón a sus fines cuanto a sus específicos efectos jurídicos procesales.

como es sabido, en ciertas y concretas ventajas procesales para el propietario inscrito. Su titularidad inscrita le releva de toda prueba y por sí sola tiene la suficiente fuerza para hacer efectivas y ejecutorias las defensas procesales de su *presunta posesión*, imponiendo al contradictor la carga de cualquier prueba en que se pretendiese apoyar oposición al ejercicio de los derechos inherentes a la titularidad registral.

c) *Efectos de la inscripción con respecto a terceros.*—La presunción de exactitud del Registro alcanza en su transcendencia jurídica a cuantos sujetos traigan su causa del titular inscrito, a los terceros, que en la fe pública registral han de apoyar la seguridad de las relaciones del tráfico. Institucionalmente, naturalmente, la inscripción ha de proporcionar plena garantía de firmeza y legitimidad en las transmisiones. Tal ha de ser el contenido de la fe pública del Registro. Frente a terceras personas que no intervinieron en la relación jurídica inscrita, la inscripción actúa a modo de fuerte presunción legal que garantiza la existencia, rango, contenido y titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados. Y ello de un modo definitivo y permanente. En tanto la inscripción no sea cancelada, *el contenido registral se presume totalmente exacto. Su concordancia con la realidad jurídica se reputa completa.* Así lo exige la seguridad y firmeza del tráfico inmobiliario.

En nuestro Derecho, como es sabido, el principio de fe pública registral no se formula como tal. Concebido con timidez y en un tono menor por los legisladores de 1861, a través de una serie de artículos de la Ley se advierten sus reflejos y se contienen diversas aplicaciones del mismo, que permiten llegar a la conclusión de que la protección del tercero en nuestro Derecho es el concepto equivalente o correlativo al de fe pública registral del Derecho germánico.

A modo de formulación de principio, el artículo 23 de la vigente Ley consagra el valor y alcance de la fe pública registral en minúscula e impropia declaración de signo negativo. *Al tercero, de modo exclusivo le afecta lo que consta en el Registro. Lo que no consta inscrito—*aun debiendo ser registrado—*no puede perjudicar a su derecho.* El Registro da al tercero la seguridad negativa de no afectarle o perjudicarle *aquellos que en el Registro no aparezca.*

Y a modo de derivaciones o aplicaciones del principio de fe pública registral, cabe señalar en nuestro Derecho positivo:

a) La inscripción registral confiere la titularidad de disposición, garantiza la preexistencia del derecho en el patrimonio del disponente.

Sólo el titular inscrito goza del *derecho de transmisibilidad* hipotecaria o según el Registro (art. 20 de la Ley).

b) La inscripción imprime carácter a los derechos inscritos; les da *rango hipotecario*. Y provoca, frente a terceros, el cierre del Registro para aquellos títulos de igual o anterior fecha al ya inscrito, anotado o presentado, y por los cuales se transmita o grave el mismo derecho (artículo 17 de la Ley).

c) La fe pública registral garantiza la *firmeza de los actos dispositivos sobre un derecho inscrito*. Los actos o contratos inscritos sólo pueden ser afectados de nulidad por causas o títulos que consten registrados (arts. 33 y 34 de la Ley).

d) La *fuerza legitimadora* de la inscripción se manifiesta, igualmente, frente a acciones rescisorias o resolutorias que no consten claramente en el Registro (arts. 36, 37 y 38 de la Ley).

e) La inscripción registral es garantía de perdurabilidad o *subsistencia del derecho inscrito*, mientras no se cancele. La cancelación destruye, en cuanto a terceros, esta presunción (arts. 77 y 97 de la Ley).

D. CONCLUSIONES CRÍTICAS.

De cuanto ha quedado expuesto, fácilmente pueden ser deducidas fundamentales conclusiones, que la índole de este trabajo aconseja formular sucintamente. Lo contrario fuera dar una extensión al mismo a todas luces desproporcionada.

Es la primera y esencial que al asiento de inscripción es institucional la observancia de determinados requisitos formales. Si en el asiento de inscripción cristaliza toda la actividad que el órgano registral desarrolla en el ejercicio de su especialísima función, evidentemente ha de admitirse que a la inscripción registral, en cuanto hecho o acto jurídico, le es institucional un riguroso formalismo. La forma es un requisito "ad solemnitatem" del asiento de inscripción. Su específica naturaleza jurídica impone determinados requisitos formales, signos exteriores que solemnizan su existencia y los cuales han de reputarse indispensables para que la inscripción sea válida.

En segundo lugar, ha de admitirse como postulado indeclinable que la técnica formalista de la inscripción registral debe apoyarse, necesariamente, sobre aquellos principios que son institucionales y rectores del

régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria, considerado en su unidad. El aspecto procesalista de la cuestión se ofrece así con cierto valor adjetivo y complementario. La técnica formal de la inscripción ha de ser concebida al servicio y realización de aquellos fines institucionales del sistema registral que justifican la propia existencia del asiento.

Sobre tales bases cabe plantear el problema de los requisitos formales de la inscripción registral.

II

REQUISITOS FORMALES DE LA INSCRIPCIÓN.

El problema de los requisitos formales de la inscripción registral es una vieja cuestión, ya casi olvidada y falta de actualidad. Su propio carácter secundario, de una parte, y una inexplicable inercia legislativa, de otro lado, han sido la causa de que el formulismo de los asientos registrales se conserve hoy en nuestro ordenamiento positivo con estilo anticuado y anodino.

Esta persistencia de anticuadas formas ha sido observada con espíritu poco crítico y con lamentable indiferencia. Y, en consecuencia, poco o nada se ha hecho en pro de la superación de ese vetusto rigor formalista de los asientos de inscripción, de acuerdo con las exigencias de los tiempos y con la evolución y perfeccionamiento de la moderna técnica registral.

Por ello estimamos de verdadera necesidad el provocar un resurgimiento del viejo problema. Al estudio y consideración del jurista ha de ofrecerse con interés y hasta con saludable conveniencia la oportunidad de estimular y proteger orientaciones nuevas o remozadas de tema tan importante.

Pero al orientar semejante pretensión hacia cauces de positivas realizaciones es obligado y esencial tener presente:

- 1.º Que en los sistemas de Registro de desenvolvimiento técnico, *la finca* es la "unidad fundamental, permanente y estable" de las relaciones jurídicas inmobiliarias, lo que cumplidamente justifica las razones lógicas de organizar y construir toda la técnica formal de la inscripción sobre la finca como base, como entidad individualizada.

- 2.º Que la sustancia o contenido de la inscripción registral la in-

segra una relación jurídica patrimonial cuyo objeto es el inmueble inmatriculado.

Dos elementos esenciales constituyen, pues, el substrato básico de la inscripción registral: el elemento físico, *la finca*, y el elemento jurídico, *los derechos sobre la finca*.

A. *La finca*.—Con elocuente unanimidad se reconoce que todo el complejo de las relaciones jurídicas patrimoniales gira alrededor de esta tangible verdad: *la seguridad y firmeza de los derechos sobre la cosa se apoya, "ab initio", sobre la certeza de que la cosa existe*. Con la misma fuerza lógica que la premisa engendra la conclusión, *la certidumbre de existencia de la cosa garantiza la realidad de los derechos sobre la misma*. Y la seguridad de existencia física en las cosas del mundo exterior solo se logra a través de un procedimiento de identificación que permita localizarlas en su individualidad. Pero la técnica de este procedimiento no la proporciona el Registro de la Propiedad. Los sistemas de Registro constituyen una parcial realización del principio llamado de la *especialidad* o *determinación*. Y exigen como substrato de su técnica, exclusivamente jurídica, una prueba o aseguramiento de que la finca constituye la base real y efectiva de las relaciones jurídicas constatadas.

Si la vida tabular ha de ser una fiel expresión de la realidad jurídica, la *razón primera* para que el principio sea efectivo es la seguridad de que la finca existe y que las características de su identificación en los libros corresponde a las verdaderas y reales circunstancias físicas de los inmuebles inmatriculados.

Institucionalmente, pues, el Registro de la Propiedad sólo ofrece garantías a los derechos inmobiliarios inscritos. La presunción de exactitud no alcanza a la identificación física de la finca. He aquí el vacío que la técnica registral no puede llenar con los medios exclusivamente jurídicos de que dispone. El fundamental problema de la identificación o individualización de la finca, en cuanto punto de convergencia de todos los derechos registrables, es de la exclusiva competencia de la técnica catastral. Como elocuentemente previene la ley del Catastro parcelario en España, de 23 de marzo de 1906, al Catastro como institución corresponde la específica finalidad de poder representar y determinar la propiedad territorial en forma aprovechable para toda clase de aplicaciones sociales, económicas y jurídicas. El Catastro viene así a suministrar cuantas indicaciones y datos individuales son precisos para comprobar la real existencia del derecho de propiedad. De donde se sigue la

evidente y palpable necesidad de coincidencia y conexión entre los Libros de la Propiedad Inmobiliaria y un buen Catastro jurídico, esto es, no exclusivamente inspirado en criterios fiscales.

Ya la Junta creada por el Real decreto de 9 de octubre de 1902, y que, presidida por D. José Echegaray, redactó el proyecto de ley del Catastro parcelario de España, que más tarde llegó a ser la ley fundamental de 1906, concretamente estableció entre sus destacadas y esenciales finalidades: *que el Catastro y el Registro de la Propiedad fueran instituciones hermanas. Y que el Catastro se aproveche para titular e inscribir las fincas en la forma más sencilla posible y como elemento coadyuvante al fomento del crédito territorial*

La realización legislativa de tan sabias aspiraciones aún no llegó. A ello contribuyeron, sin duda, la frecuente desorientación de nuestra política nacional sobre el Catastro y las dificultades técnicas de mantener, en consecuencia, un armónico criterio de unidad legislativa sobre la materia. Pese a las sabias orientaciones que actualmente se imprimen a la ordenación catastral en España por el ingeniero agrónomo Sr. García-Badell (1), nos hallamos aún muy lejos de la feliz realización de un Catastro jurídico.

Y, en consecuencia, el fundamental problema de identificar la finca pervive en nuestra positiva legislación hipotecaria, sin haber conseguido siquiera los términos de su planteamiento. Seguimos como hace tres cuartos de siglo. Por ello resalta la conveniencia de salvar los peligros e incertidumbres de tal laguna legislativa, si bien la empresa sólo quepa ser acometida con los escasos e insuficientes medios de que dispone una disciplina exclusivamente jurídica.

No debiera inscribirse ninguna finca en el Registro sino de acuerdo con la certificación catastral. Pero ante la imposibilidad legal de realización de tan perfecto ideal, y aun respetando el criterio que inspira nuestro sistema de hacer girar la inscripción sobre el título, de cuyo extracto se nutre el contenido de la misma, hemos de convenir en que existen posibilidades de una más ordenada reglamentación de los requisitos formales de la inscripción. Y ello de modo que la coincidencia y conexión con el Catastro parcelario pueda ser un hecho el día en que esta institución logre carta de naturaleza en todo el territorio nacional.

(1) *El Catastro y la Riqueza Rústica en España*, Gabriel García-Badell. Obra editada por la Sección de Publicaciones del Ministerio de Agricultura.

Si en el Registro de la Propiedad se *inmatriculan fincas y se inscriben derechos*, lógica es la conclusión de que el Registro debe ser organizado sobre esta base jurídica. El Registro ha de comprender, naturalmente, estas dos secciones:

a) De inmatriculación de fincas.

b) De inscripción de derechos sobre fincas ya inmatriculadas.

a) *La inmatriculación de fincas* (1).—Los libros de inmatriculación deben ser del sistema de encasillado. Y en ellos cabe consignar cuantos datos exigiría la técnica catastral a través de las diferentes operaciones necesarias a la formación del Catastro jurídico y fiscal. Siguiendo al ilustre ingeniero agrónomo D. Enrique Alcaraz (2), para la definición o individualización catastral del inmueble se precisan tres clases de operaciones:

a') *Jurídicas o de identificación.*

a'') Deslinde contradictorio.

b'') Amojonamiento.

b') *De técnica topográfica.*

a'') Enlace geométrico interior de los mojones.

b'') Mensura.

c') *Económicas.*

a'') Valoración pericial.

Salvo aquellos datos planimétricos de impropia constatación en los Libros de la Propiedad, todos los demás pueden y deben ser los que, precisamente, se consignen en el encasillado de la hoja registral correspondiente a cada finca. Con tal procedimiento de identificación e individualización de la finca en los Libros de la Propiedad, ganará el siste-

(1) Es conveniente advertir que las consideraciones que siguen no guardan relación con los llamados medios de inmatriculación, esto es, con la naturaleza y clase de los títulos formales a través de los cuales tengan acceso al Registro las situaciones jurídicas inmobiliarias, previa inmatriculación de las fincas que constituyen su objeto. Nuestro estudio—insistimos—se contrae, concretamente, al aspecto formal del problema de inmatriculación, a la *forma* que estimamos más adecuada a los asientos de inmatriculación, fuere cual fuere el título que origine la operación registral.

(2) *Medios rápidos, seguros y económicos para llevar a cabo los Catastros con las mayores ventajas para el Estado y los particulares.* Memoria del IX Congreso Internacional de Agricultura, 1911.

ma en exactitud, en precisión, en sencillez y en utilidad práctica. A poco que se medite sobre ello, surge la evidencia de la afirmación.

Deficiente, por tanto, se nos ofrece la afirmación del artículo 9.º de nuestra Ley hipotecaria—complementado por el 61 del Reglamento vigente—de que los asientos de inscripción deben expresar la *naturaleza, situación y linderos* de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse y su *medida superficial, nombre y número, si constare (?)* del título.

La identificación de los inmuebles jamás podrá ser lograda de modo completo y exacto bajo el patrocinio del citado precepto. Ni los requisitos o circunstancias identificadores enumerados en él son todos los necesarios, ni el procedimiento adoptado para su fijación tiene valor técnico aceptable. Desde el punto y hora que los requisitos de identificación de las fincas se consignan en los títulos inscribibles por la sola *declaración de los interesados*, la subsiguiente identificación de las mismas en el Registro resulta carente de las más elementales garantías de realidad y de certidumbre. En nuestro positivo ordenamiento registral no existen medios técnicos que inmunicen la inscripción contra los errores u omisiones que con referencia a la identificación de las fincas pudiesen contener los títulos inscribibles. Por eso la fe pública registral no puede desarrollar su técnica fuerza operante en relación con los datos identificadores del inmueble.

Resulta, pues, de toda evidencia que la descripción de los inmuebles en los asientos de inscripción, tal y como se formula en nuestro vigente sistema, constituye la base más falsa y deleznable sobre la cual pudiera apoyarse la técnica constructiva formal de las inscripciones. De donde se sigue que una evolución en los métodos de identificar registralmente la *unidad hipotecaria* se ofrece a la consideración del jurista con caracteres de apremiante necesidad, satisfacer y realizar la cual presenta, afortunadamente, perspectivas de no lejano optimismo. Una reglamentación del problema con más perfecta sistemática que la actual, podría ser lograda con apoyo en el citado precepto legal y bajo esta triple inspiración: economía y precisión en los requisitos identificadores, exactitud en los datos de identificación y uniformidad en el modo de llevar los libros de inmatriculación. En la armónica conjugación de tales elementos radica el éxito y la eficacia de una buena técnica ordenadora del viejo problema de la inmatriculación registral de fincas.

B. *La inscripción de derechos sobre la finca.* — Reiteradamente

hemos afirmado que el contenido de la inscripción registral, su fondo, se contrae de modo exclusivo a la constatación de situaciones jurídicas inmobiliarias con existencia cierta y efectiva. Porque conviene no olvidar que las manifestaciones biológicas del dominio y de los demás derechos reales inmobiliarios se producen fuera del Registro. Y que la técnica registral atiende sólo a su aseguramiento, sólo garantiza su legitimidad y su exactitud a través de su efectiva constatación en los libros del Registro. Los asientos de inscripción, pues—entendida ésta en su acepción técnica más pura—, sólo a los derechos inmobiliarios pueden referirse. De donde se sigue que los llamados asientos de inmatriculación—que al sólo ingreso de la finca en la vida tabular pueden y deben contraerse—no son inscripciones propiamente dichas. Su contenido se refiere esencialmente a la constatación de un hecho: *la existencia física del inmueble inmatriculado*. Por ello se afirma, y con razón, que la fe pública registral es inoperante con respecto a esta clase de asientos. La fe pública del Registro sólo ofrece garantías tutelares a las situaciones jurídicas inmobiliarias, pero no al estado físico de las fincas que constituyen su objeto. Sobre esta base, *exclusivamente jurídica*, habrán de apoyarse los principios inspiradores del formalismo de la inscripción registral, sea cual sea la orientación de su técnica constructiva. Y, por tanto, a la llamada inscripción de derechos, a la verdadera y auténtica inscripción, afecta de modo esencial y exclusivo el problema de la fijación de sus requisitos formales.

Partimos, pues, de la base de que la inscripción es un acto jurídico de naturaleza eminentemente formal—recordada por los artículos 344 y 345 de nuestra vigente Ley hipotecaria—y que su *técnica procesal* o *formalista* ha de procurar un armónico ensamblaje con los principios fundamentales y rectores del sistema registral considerado en su total unidad. Sobre tales afirmaciones de principio se nos ofrece conveniente, y hasta necesario, establecer que un ordenado formalismo de las inscripciones registrales ha de estar caracterizado por estas tres cualidades: *claridad, precisión y brevedad* de los asientos. Y que tales notas han de verse cumplidas con riguroso criterio de *uniformidad*.

Pero antes de intentar la fijación de bases ordenadoras del formalismo en los asientos de inscripción, estimamos preciso el planteamiento de algunas cuestiones previas:

Primera. Aceptamos el sistema inscripcional español o en extracto—contrapuesto al germánico o de encasillado—como aquel que con

más exactitud y acierto se acomoda y adapta a la técnica, más perfecta, del sistema llamado de la inscripción.

En efecto: en los sistemas de la *transcripción*, en los cuales los asientos registrales no son sino una copia más o menos parcial y más o menos literal del título inscribible, la forma en tales asientos es algo circunstancial y de menor cuantía. La inscripción tiene tan sólo un valor "ad probationem" en cuanto al hecho jurídico registral. Y la sustantividad de los derechos inscritos, en consecuencia, no puede ser un valor de emergencia, que se apoye en la rigurosa observancia de los requisitos formales de la inscripción.

En los sistemas de la *inscripción*, por el contrario, la forma tiene un valor esencial. El propio valor sustantivo del asiento registral impone la rigurosidad de su solemnización y el control de la observancia de las formas. Si la constatación registral es la última fase del proceso de registración de las situaciones jurídicas inmobiliarias sometidas al régimen de Registro, bien consecuente a la naturaleza jurídica del acto inscripcional es la característica de su *formalidad*. Para la técnica general del sistema, la función registral, en razón a su propia naturaleza, es fuente originadora de actos jurídicos *típicamente formales*.

Segunda. Es contrario a una buena técnica formalista inscripcional el admitir como principio la *variedad de asientos*, proclamada por los artículos 50 y 61 de nuestro Reglamento hipotecario. La distinción entre inscripciones *extensas* y *concisas* o entre inscripciones *primeras* y *posteriores* no tiene razón de ser. O sobran requisitos y circunstancias formales a las llamadas inscripciones extensas, o sobran las llamadas inscripciones concisas o en extracto. Para que la fe pública registral pueda desarrollar íntegramente su innata fuerza operante, la inscripción ha de ser *uniforme*. La afirmación del artículo 93 del vigente Reglamento hipotecario, *excluyendo* a las llamadas inscripciones *concisas del principio de la nulidad formal*, regulada en el artículo 30 de la Ley, significa el reconocimiento de esta verdad. El establecimiento de un principio de aplicación general, y a renglón seguido el reconocimiento de excepciones al mismo, indica a todas luces la inexactitud o la deficiencia de la regla general establecida. De donde se sigue que unos mismos requisitos de forma deben ser exigidos para toda clase de asientos.

Aceptado el principio de la economía en las formas, éste debe ser aplicado con criterio de unidad. El quid de la cuestión habrá de estar, pues, en establecer *fórmulas breves, precisas y claras*, que procuren una

completa y definitiva constatación registral de las situaciones jurídicas inmobiliarias. Y que aplicadas y realizadas con riguroso criterio de uniformidad, permitan que sea eficiente el juego técnico de garantías legales en favor de los derechos inscritos.

Tercera. Contradice a la naturaleza jurídica formal de la inscripción registral cualquier interferente requisito de tipo fiscal.

Admitimos el elemental principio de auxilio a la gestión fiscal y reconocemos el fundamento de su interés público. Y aceptamos, por ello, que el órgano registral actúe a modo de elemento coadyuvante a la gestión de los organismos fiscales, si bien nos parezca un tanto radical e impreciso el alcance de las *prohibiciones y responsabilidades* que imponen al respecto los artículos 245 y 248 de nuestra vigente Ley hipotecaria, a cuyos específicos fines, exclusivamente jurídicos, parece que repugnan afirmaciones de ese tipo.

Los primeros párrafos del citado artículo 248 de la Ley, en relación con el número 13 del artículo 61 del vigente Reglamento hipotecario, llevan la formulación del principio de auxilio fiscal a términos de *ilógicas e inútiles* consecuencias que, en nuestra opinión, desnaturalizan la técnica formal de la inscripción. Ni la fe pública registral puede extenderse a los datos fiscales que contiene el asiento, ni el imperativo legal puede ser operante en relación con los equivocados pronunciamientos que contiene al respecto. Tales afirmaciones suenan a hueco, a vacío. Por ello estimamos lo correcto que la técnica formalista inscripcional se desprenda definitivamente de ese lastre inútil y estrambótico que hace referencia al cumplimiento de determinados deberes fiscales por parte del titular que inscribe y al preceptivo y superfluo trámite de archivo en la oficina del Registro, de documentos totalmente ajenos a ella y tan necesarios—por otra parte—a los propios interesados.

Sentadas las precedentes afirmaciones, a modo de verdadero sustraendo al tradicional complejo de requisitos formales que todavía nos ofrece la técnica actual, a cinco elementos o grupos de circunstancias pueden quedar reducidos los requisitos formales que estimamos indispensables al asiento de inscripción registral:

a) *Circunstancias que hacen relación a la finca.* — Con relación a la finca, la inscripción de derechos sobre ella sólo exige un *mínimum* de requisitos identificadores: aquellos que se refieren a su *naturaleza*, a su *situación* y a su *valoración*, a través de la oportuna referencia de

todo ello, con el correspondiente asiento de inmatriculación obrante en el libro especial

Es elemental y, por tanto, innecesario de explicar más detenidamente, que el *número de inmatriculación* de la finca habrá de ser *el mismo con que se opere sobre ella en los libros de inscripciones*.

b) *Circunstancias que hacen referencia a los sujetos o personas intervinientes en la relación jurídica que se inscribe*

a') Lo mismo con respecto al titular registral que transfiere o grava, que con respecto al adquirente de la nueva titularidad, la inscripción deberá expresar necesariamente sus *nombres, apellidos, estado civil*—con expresa identificación del cónyuge, si fuere casado—, *edad, profesión y domicilio o vecindad*. Las corporaciones o personas jurídicas se designarán por el nombre con que fuesen conocidas, expresándose además su domicilio y el nombre y circunstancias personales de quien actúe en su representación.

b') En relación con la persona que transfiere o grava, se hará constar además, y sucintamente, la preexistencia en su patrimonio del derecho con que se opera y la causa o razón jurídica en que se apoya, su titularidad de disposición, especificando los datos de su necesaria y previa inscripción.

c) *Circunstancias relativas al derecho que es objeto y contenido esencial de la inscripción*

Como acertadamente afirma Morell (1), son las referentes a su *naturaleza, extensión, condiciones y cargas* de cualquiera especie que sobre el mismo puedan pesar—ya provengan de su anterior constatación registral o se originen a consecuencia del acto o negocio que produce la inscripción que ahora se practica—*y también su valor*

d) *Circunstancias referentes al título o documento inscribible*.

Se contraen a la naturaleza instrumental o clase del título que se inscribe, a la consignación de la fecha, de su autorización, y a la identificación de la autoridad, funcionario o tribunal que lo autorizó.

Las simples referencias a la suerte o destino del título que se inscribe, o de los documentos que pudiesen complementarlo—a que alude el número 11 del artículo 61 del Reglamento hipotecario—debieran ser más propiamente objeto de marginación en el asiento correspondiente del libro Diario. Se trata de operaciones secundarias o de mero trámite.

(1) *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Madrid, 1927; t. II, pág. 143.