

La identificación de fincas y la reconstrucción (1)

VII).—Medios ordinarios de identificación.

Los medios ordinarios de identificación son: examen de los índices de fincas rústicas y urbanas y de los índices de personas. Así lo establece taxativamente el artículo 9.º de la Ley de 5 de julio de 1938: “Los Registradores, antes de rehabilitar una inscripción, *examinarán cuidadosamente los índices de fincas y de personas que existieran en el Registro.*”

En los índices de fincas rústicas, se examinarán las fincas de la misma partida o pago, y si ésta tuviera varios nombres, en todos ellos, así como el nombre específico de la finca y las de cabida o linderos parecidos.

En los índices de fincas urbanas, se examinarán las sitas en la misma calle o plaza, y si ésta tuvo varios nombres, en todos ellos; las del mismo número o las sin número, y si cambió la numeración, los números antiguos y los modernos.

En los índices de personas se verán las inscritas a nombre del mismo titular, por si ya se inscribió la misma finca por título distinto, como por ejemplo fincas compradas a virtud de escritura y que luego fueron objeto de un expediente posesorio a favor del comprador.

También se examinarán las inscritas a nombre del transferente en el documento, así como las registradas a favor de la persona de quien la adquirió aquél, según el título.

(1) Conclusión. Véase el número anterior.

VIII).—*Medios supletorios de identificación.*

La resolución de 26 de marzo de 1927, que antes hemos comentado, acepta "el minucioso estudio practicado por el Registrador", signo evidente de la posibilidad de que el Registrador no debe atenerse estrictamente a los medios ordinarios de identificación, sino que, como potestad discrecional en él, goza de una gran libertad para lograr la identificación de fincas aun por medios no taxativamente reglamentados.

Una relativa experiencia en corto plazo reestructivo, ha llevado a nuestro ánimo la convicción de la eficiencia de otros medios de identificación, entre los cuales podemos considerar los siguientes:

a) *El número de la finca en el antiguo Registro*—El artículo 10 de la Ley de 5 de julio de 1938 establece: "En todos los asientos de reconstitución, se consignará la nota de inscripción que lleve el documento presentado, y si en éste existiera alguna manifestando haberse enajenado fincas en él comprendidas, se hará mención de esta nota en el asiento respectivo."

En la nota aludida consta siempre el número de cada finca en el Registro destruido, y este número debe hacerse constar en el asiento de reinscripción. Así lo dispone el artículo 10 de la ley de 15 de agosto de 1873: "En los nuevos asientos o inscripciones se expresará el número que la finca tenía anteriormente."

Lo propio dispone el artículo 13 de la Orden de 18 de noviembre de 1938: "En los Registros completamente destruidos se abrirá a las fincas una nueva numeración correlativa, sin perjuicio de que a continuación de ésta y entre paréntesis se consigne la antigua cuando constare."

Es, pues, medida muy eficaz, y así se viene practicando con éxito en los Registros en reconstrucción, el llevar un índice en el que, a doble columna, se consignen: en la primera, el número que la finca tenía en el antiguo Registro, empezando por la finca número 1, y siguiendo el orden correlativo de numeración, sin dejar ni un solo número, hasta el que se calcule que puede llegar la numeración del Registro destruido en aquel Ayuntamiento. Y a medida que se van reinscribiendo fincas, además de hacer constar el número antiguo en la nueva inscripción, se consigna este número nuevo de la finca, en la segunda columna y ca-

silla correspondiente al número que la finca tenía anteriormente. De esta forma, caso de presentarse un documento relativo a la finca ya reinscrita, al hacer la busca en el índice expresado e ir a consignar el nuevo número de la finca, se encontraría la referencia a otro asiento de la propia finca (caso de haberlo) y podría establecerse la debida coordinación entre los dos documentos relativos a un mismo inmueble.

Claro es, que este índice se debe llevar destinando uno para cada Ayuntamiento o sección, con la numeración correlativa del antiguo Registro desde la finca 1 hasta el número que sea necesario.

b) *Índice de transferentes.*—Otras veces, bien por tratarse de acta de notoriedad, bien por ser segunda copia en la que no consta el número que la finca tenía en el Registro destruido (puesto que estas segundas copias carecen de la nota de la anterior descripción y no es difícil, que en el título de adquisición, la referencia al folio y tomo dónde la finca constaba registrada se sustituya por la expresión "pendiente de inscripción"), precisa recurrir a otros medios para lograr la identificación. Es, pues, conveniente llevar, además, un índice de transferentes en los documentos reinscritos y practicar la busca necesaria antes de reinscribir. Este índice puede llevarse por Ayuntamientos, o bien uno general.

Un ejemplo demuestra la bondad del sistema: Se presenta a reinscribir una escritura en que C vende a D, y, como es natural, se consignará en el índice de personas el asiento de D. Pero si además se consigna en el índice de transferentes el nombre de C, y con posterioridad se presenta una escritura relativa a la misma finca, por la que B vende a C, practicada la busca por el índice de transferentes, encontraremos fácilmente el asiento en que C transfirió y estableceremos la debida relación entre ambos documentos, evitando que cualquier pequeña modificación en la descripción nos hubiera hecho tomar como fincas distintas, la que en realidad es una.

c) *Conocimiento particular por el personal de la Oficina.*—Es indudable que cuando el Registrador, bien directamente, bien por medio del personal auxiliar, tenga la convicción de que se pretende inscribir una finca, como distinta de otra inscrita, siendo en realidad la misma, tiene dentro de su potestad discrecional, medios sobrados de oponerse a la inscripción exigiendo la identificación entre ambas fincas; pero

ello, entiéndase bien, constituye en todo caso *un derecho*, nunca *un deber* del funcionario, que, como dice claramente la resolución de 26 de marzo de 1927, se halla en la *imposibilidad legal* de conocer oficialmente la topografía del terreno, en que estaba enclavada la finca. La Jurisprudencia, en resolución de 28 de diciembre de 1880, sentó la doctrina de que para identificar una finca *no basta que el Registrador* lo crea así, puesto que su facultad se limita sólo a lo que resulte del documento y del Registro; y esto, que parece podría estar en contradicción con lo dicho, no hace sino confirmarlo, puesto que no es lo mismo, que el Registrador, sin más razones y por su sola afirmación, dé por coincidentes dos descripciones dispares, que el ejercicio normal de su función calificadora, exigiendo la aplicación de los artículos 88 y 29 del Reglamento Hipotecario y, por ende, la identificación ante la autoridad judicial. La resolución de 17 de marzo de 1863 faculta al Registrador que deba cerciorarse de la identificación de una finca, para acudir a los datos que existan en la Secretaría del Ayuntamiento, o por medio de personas de su confianza que estén enteradas de la misma.

En resumen: Un conocimiento particular de la identificación o disparidad entre dos fincas, puede servir de base al ejercicio de esa potestad registral, pero si las dos descripciones fueran dispares y se sienta por el Registrador la afirmación de que pueden ser la misma; o, al contrario, las descripciones coincidentes y se afirma por el Registrador que se trata de inmuebles diferentes, aquél se ha de limitar *a dudar*, remitiendo su duda a la Autoridad judicial, en el procedimiento adecuado que queda citado.

d) *Datos facilitados por el público*.—Aun rompiendo antiguos moldes, y ante la enorme complejidad del problema que plantea la reconstrucción de los Registros, no vemos inconveniente en una mayor colaboración a esa obra, por parte del público, facilitando los datos que sean precisos. Para ello hay que considerar la indiferencia con que los particulares acogen toda colaboración de interés público. No es, por ello, raro el caso de personas que habiendo enajenado parte de una finca y habiendo sufrido extravío su titulación, han pretendido, con la más absoluta buena fe, y mediante segunda copia de su escritura, (segunda copia en la que no figuraban las notas de segregación y venta, puestas por el Notario que autorizó las escrituras de enajenación) la inscrip-

ción de la totalidad de su finca o fincas, en vez de pedir la inscripción sólo del resto.

En estos casos, la absoluta disparidad de descripciones entre la finca matriz y las segregadas, la distinta numeración en el Registro antiguo de ambas fincas y la omisión en posteriores transmisiones de las fincas segregadas, del origen de ellas da un contingente de posibilidades de error que conviene eliminar al reinscribir.

Nosotros opinamos que es más fácil prevenir que curar, y es mejor educar al público que enfocar el problema por la vía de la mala fe y de un proceso por falsedad, contra el que equivocadamente nos ha hecho equivocarnos. Nada hay que, legalmente, se oponga para que en período de reconstrucción (o aun después) se extienda una nota por medio de cajetín en la portada de los documentos presentados a reinscripción, previniendo a los interesados que, caso de que, antes o después de haber sido registrado el documento, se hubiere vendido o gravado alguna finca, en todo o en parte segregada, o agrupada con otras o le conste que pertenece a tercero, deberá manifestarlo por escrito al Registro de la Propiedad, firmando la presentación en el Diario, para que sea válida; y que la omisión de esta formalidad podrá hacer incurrir en responsabilidad criminal.

Podría plantearse el problema de la forma en que esta manifestación de desprendimiento de su dominio, por parte del interesado, habría de hacerse al solo objeto de evitarse responsabilidad criminal el que transmitió o gravó, y en el ínterin escribe su derecho el adquirente; así como la forma en que ello habría de encontrar su reflejo en los libros registrales. El problema no tiene, en nuestro modesto modo de ver, inconvenientes en proporción a las ventajas que reporta para la claridad del Registro. Puede hacer la manifestación el interesado: *a)* por medio de copia fehaciente de la escritura de transmisión o gravamen; *b)* por acta notarial en que hiciera la manifestación; *c)* por instancia ratificada ante el Registrador, que daría fe del conocimiento del firmante, instancia que se archivaría en la Oficina; *d)* cualquier otro documento que demostrara la transmisión (carta de pago de una expropiación forzosa etc.).

La forma de hacer constar en el Registro estas manifestaciones no podría ser, en modo alguno, un asiento principal, puesto que la transmisión no se inscribía, pero sí podría encajar dentro del amplio marco de las menciones reguladas por el artículo 29 de la Ley Hipotecaria y

podría tener su forma de expresión en una nota marginal. De esta forma el tercero quedaba advertido de la verdadera situación de los inmuebles, y el adquirente encontraría preparado el camino para su inscripción, cuando haciendo uso de la voluntariedad de ésta, se decidiese a hacer constar su derecho en forma de asiento principal y con plena eficiencia jurídica.

IX).—Casos de identificación dudosa

Pretender encerrar dentro del estrecho marco de este trabajo una relación completa de todos los casos de identificación dudosa, sería empresa superior a nuestras fuerzas, puesto que la realidad constantemente presenta nuevos y variados ejemplos.

A título de enumeración tan sólo, podemos indicar los siguientes:

a) *Cambio de descripción*.—Sin alterarse las circunstancias físicas de la finca, en la realidad, el simple cambio de descripción puede motivar la duda en el Registrador de si se encuentra ante el mismo o diferente inmueble.

Ante esa duda, hay que tener en cuenta:

Que la descripción del título sea igual que la del Registro (aun cuando la de éste sea defectuosa); es inscribible una escritura cuando se describe el inmueble en la misma forma que aparece registrado, o sea agregando que antes tenía una participación proindivisa en un edificio que no existe, porque los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (resolución de 31 de diciembre de 1931).

Que la descripción del título difiera sólo en algunos detalles o exista sólo una pequeña diferencia con la descripción del Registro: es inscribible y no constituye defecto, según establece la resolución de 25 de mayo de 1880.

Que la descripción del título difiera notablemente de la del Registro: en este caso debe suspenderse; y así, la resolución de 31 de mayo de 1910 declaró no inscribible una escritura cuando no se describen las fincas como están en el Registro, sino diferenciando notablemente en cuanto a su extensión.

b) *Cambio de nombre de la calle y del número del edificio*.—Aun cuando la Orden de 24 de agosto de 1893 estableció la obligación

de que los Ayuntamientos comuniquen al Registrador los cambios de nombres de las calles o numeración de los edificios, como rara vez se suele cumplir, ello plantea el problema de la identificación de fincas urbanas, bien por parecer diferentes las que en realidad son una misma (diferente nombre de calle o diferente número o ambas circunstancias a la vez), bien por semejar la misma las que realmente son distintas (el mismo número y la misma calle).

La resolución de 5 de marzo de 1879 consideró como defecto el asignar a una finca un número determinado si con éste figuran inscritos otros inmuebles a favor de tercero.

No nos parece desacertada y sí muy práctica, la solución que dió la resolución de 21 de enero de 1873, a cuyo tenor, en el caso de que el Registrador dudara de la identificación de fincas urbanas, puede acudir a la Secretaría del Ayuntamiento donde podrá proporcionarse los datos conducentes para conseguir el fin expresado.

La reciente resolución de 10 de agosto de 1938 considera que si bien es un elemento para la identificación de los predios urbanos el número de policía con que aparezcan señalados, ni tal elemento es el único, ni su importancia es tan decisiva que cuando tal designación falte se haga imposible la identificación de la finca, ya que en su descripción existen, por imperativo de la ley, otros datos de ineludible consignación que permiten realizar la labor investigadora con toda clase de garantías, mediante la oportuna consulta de índices, y el examen de los correspondientes asientos del Registro, ya que en unos y otros, pueden comprenderse legalmente fincas urbanas que carezcan de número, cuyos asientos han de entrar en juego en toda busca.

c) *Cambio de nombre de la partida o pago o sitio.*—La frecuencia con que un mismo sitio o partida sea conocido con varios nombres, puede hacer dudar al Registrador en el trabajo de identificación de las fincas rústicas. No hay, no puede haber una regla exacta y general. La cautela en cuanto se sospeche que nos encontramos ante una misma partida, debe ser la norma de la busca en esos casos.

d) *Cambio de la naturaleza de la finca.*—Lo propio decimos de aquellas fincas que, por haber cambiado su naturaleza (la tierra laborable que se convierte en solar edificable, etc.), pueden inducir a un error al practicar la busca; muchas veces hay que buscar en la estructura

general del documento lo que haga sospechar un cambio de tal naturaleza, y en ese caso, una busca simultánea por los índices de fincas rústicas (tierra cultivable) e índice de fincas urbanas (solares) puede dar la clave del problema.

e) *Edificación de finca nueva en solar.*—Puede ocurrir estar inscrito un solar y luego pretenderse la inscripción o anotación de un edificio sobre aquél construido, sin que se haya hecho la previa declaración de obra ni se hayan establecido las bases para que pueda determinarse que se trata de una y misma finca.

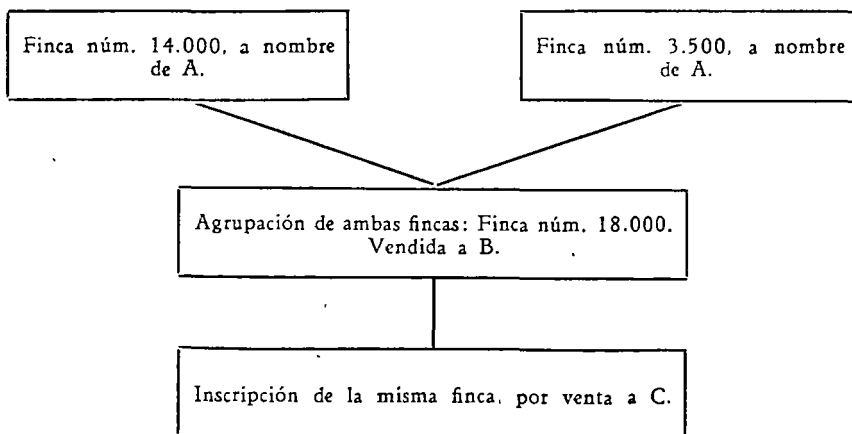
f) *Mayor cabida.*—Nuevo motivo que puede constituir un serio obstáculo para la identificación. Las nuevas mediciones practicadas y las rectificaciones de cabida pueden llegar a desfigurar de tal modo una finca, que sea difícil llegar a identificarla con la registrada.

g) *Agrupaciones y segregaciones.*—Este es, a nuestro modo de ver, uno de los principales motivos de posible confusión en la identificación de fincas en la reconstrucción.

No se pierda de vista la forma dispersa como llegan a los Registros en reconstrucción los títulos relativos a lo que estuvo al amparo de la Oficina desaparecida.

Un gráfico dará idea de la magnitud del problema:

En el Registro destruido figuraban inscritas:

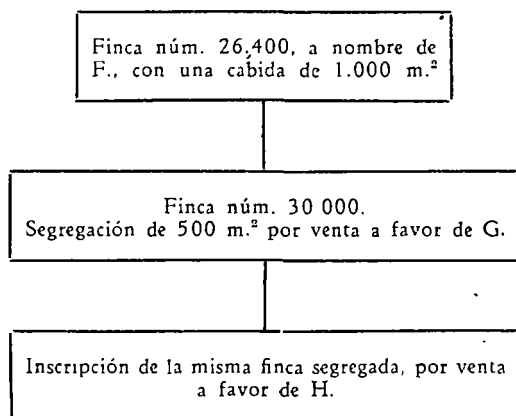


Presenta C su título para reinscribir, y el Registrador, en cumplimiento del artículo 9.º de la Ley de 5 de julio de 1938, practica una busca minuciosa, sin resultado, y reinscribe. En el título de C no consta ya que esa finca, *núm. 18.000*, está formado por agrupación de las números 14.000 y 3.500, y, por tanto, no puede poner referencia ninguna en el índice de correlación, entre las fincas del antiguo Registro y las del moderno.

Poco después, A, al presentar su titulación, por error (caso muy frecuente), presenta su escritura de la finca *núm. 14.000*, por ejemplo, en la que, por olvido del Notario o porque no lo tuvo presente al practicarse la agrupación, no consta dato alguno de la agrupación realizada, y el Registrador, ante la imposibilidad de establecer un nexo entre ambas fincas (la *núm. 14.000* y la *núm. 18.000*), reinscribe también la *núm. 14.000* a nombre de A.

Otro ejemplo.

En el Registro destruido figuraba inscrita:



Presenta H su título a reinscripción, y lo logra sin dificultad, ya que no puede sospecharse ni remotamente, por no constar en el título de H, que su finca procedía de la *núm. 26.400*.

Con posterioridad, F, que ha perdido su documento, presenta una segunda copia en la que, como es lógico, no figura nota alguna de segregación, y el Registrador le reinscribe a su favor la totalidad de los 1.000 metros cuadrados, cuya identidad con la finca de H no ha podido ser establecida.

Ante estos casos no hay más remedio que lograr una colaboración del público en esta labor penosa de identificar, por medio de la prevención, por cajetín, en los documentos, como queda dicho en el apartado d) *Datos facilitados por el público*, de la sección VIII) *Medios supletorios de identificación*, de este trabajo. Ello y una exigencia rigurosa de la responsabilidad, en los casos en que se atisbara mala fe, podría, al menos, aminorar las consecuencias del problema.

Tal vez no hubiéramos llegado al planteamiento del problema si nuestro sistema hipotecario, defectuoso en esta materia, exigiera la descripción del resto de una finca (objeto de una segregación), sin necesidad de que mediara nueva transmisión. La descripción de ese resto de finca debería ser simultánea a cada segregación, con lo que se evitaría el conflicto que ello lleva consigo.

X). — *Efectos de la doble inscripción de una misma finca a nombre de distintas personas.*

Y con ello llegamos al final de nuestra penosa labor de identificación. Todos nuestros desvelos para lograr identificar las fincas han resultado baldíos. La imperfección del sistema ha podido más que nuestro cuidado: Una misma finca está ya inscrita bajo dos números distintos: esto es, hay una finca duplicada.

Si la duplicidad fuera a nombre del mismo dueño (caso no frecuente, pero posible), no hay problema.

Ejemplo: A compra por escritura una finca con una descripción en 1900, y por falta de título inscribe esa finca con descripción distinta, en virtud de expediente posesorio. Más tarde, ante algunas de las reformas del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, trae sus escrituras al Registro, olvidando consignar que la finca del posesorio y la de la escritura son una misma, y el Registrador, ante la disparidad de descripciones, inscribe la escritura. En este caso, repetimos, no hay problema; advertida la falta por el Registrador, debe practicar de oficio las operaciones conducentes a la subsanación del defecto notado, de conformidad con lo resuelto por la Dirección de Registros en 29 de abril de 1881, y es inscribible la enajenación practicada por el titular dos veces de la misma finca (resolución de 9 de marzo de 1892).

Pero si la inscripción se ha practicado a favor de otra persona, y

aparece una situación registral de dualidad de asientos de una misma cosa inmueble, hay que distinguir:

a) *Durante el período de reconstrucción.*—El artículo 6.º de la Ley de 5 de julio de 1938, establece que las inscripciones hechas por actas de notoriedad serán canceladas por la presentación *dentro del plazo de reconstitución o de su prórroga*, de documento en que aparezca la nota de haberse inscrito la posesión o el dominio de los bienes a favor de un tercero, con fecha posterior a la de la adquisición alegada por el inscribiente del acta. En todos los casos en que las referidas notas queden sin efecto, se extenderá al margen de ellas la oportuna nota de referencia al asiento que haya producido la cancelación.

Aun cuando no lo dice la ley, esta cancelación no sólo podrá practicarla el Registrador durante el plazo de reconstrucción o su prórroga, sino después de transcurridos aquéllos, en cualquier momento que, de un modo ya claramente indubitado, se haya establecido la identidad entre los dos asientos relativos a la misma finca. Esto es muy importante y debe ser objeto de un mayor y detenido estudio, para borrar, en lo posible, y con el transcurso del tiempo, los efectos que la reconstrucción, en lo que tiene de errónea, pueda llevar consigo.

El artículo 7.º de la misma ley de 5 de julio de 1938 regula el caso de la reinscripción de títulos en los que conste claramente que estuvieron inscritos y al efecto establece: Si inscrito o anotado un documento por virtud de la nota justificativa de haberlo estado ya anteriormente, se presentaren otros relativos a la misma finca o derecho, con nota de haber estado inscrito con posterioridad a aquél, se inscribirán a continuación, aunque no exista relación inmediata de tracto entre ellos, y al margen de la inscripción del primero se extenderá la nota del artículo 6.º de la misma ley.

Asimismo, aunque la ley no lo dice, opinamos será de aplicación el mismo precepto y debe practicarse la cancelación en cualquier momento (aun transcurrido el plazo de reconstrucción) en que se establezca la debida correlación entre dos asientos relativos a una misma finca, aun cuando se hubieren practicado bajo números distintos, como ocurre en el caso de agrupaciones o segregación de que antes queda hecha referencia.

A las inscripciones rehabilitadas por virtud de segundas copias de escritura o posteriores, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley de 5 de

julio de 1938, les será aplicable cuanto se determina en el artículo 6.º, que queda expuesto. Así lo dispone el artículo 4.º de la Orden de 18 de noviembre de 1938.

El artículo 14 de la ley citada aplica igual procedimiento a las anotaciones tomadas durante el período de reconstrucción de expedientes posesorios o de títulos que se pretendan inscribir al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, si dentro de dicho período se presentase acta de notoriedad o documento con nota de haber estado inscrito el mismo inmueble.

Si la identidad de este caso no se estableciera de modo indubitado, durante el período de reconstrucción, transcurrido aquél y descubierta la duplicidad de fincas, es más dudoso si puede cancelarse, pues si bien cuando la pugna es entre asientos que ya constaron en el antiguo Registro destruido, todo se reduce a restablecer una situación registral que ya constó, y deben cancelarse los asientos que en aquél estaban ya cancelados por el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, cuando, como en el caso propuesto, se trata de una pugna entre una reinscripción y una nueva inscripción, cabe aplicar el método general que después expon-dremos.

b) *Terminado el período de reconstrucción.*—El artículo 101 del Reglamento Hipotecario establecía antes: "Si el que tuviere a su favor inscrita la propiedad o la posesión de una finca o derecho real, creyera que otra inscripción primera de posesión, hecha con posterioridad y bajo número diferente, se refiere al mismo inmueble o derecho real, podrá pedir la posesión judicial con citación de los interesados en la nueva inscripción, y el Juez al decretarla, ordenará, cuando la identidad total o parcial apareciere probada, que se extienda nota suficiente al margen de la inscripción de posesión últimamente practicada."

López de Haro opina que esta nota marginal producía los efectos de una cancelación (1).

Hoy, el procedimiento es otro. Reformado el artículo 41 de la Ley Hipotecaria por la Ley de 13 de junio de 1927 (2), el aludido precepto remite al artículo 445 del Código civil y, por tanto, en la pugna entre ambos titulares de la finca duplicada, la *prioridad posesoria* debe con-

(1) *Legislación Hipotecaria*. Tomo XXIX de los *Manuales Reus de Derecho*.

(2) Ved el notable trabajo publicado en REVISTA CRÍTICA, sobre la expresada reforma, por D. Jerónimo González.

cederse: 1.º Al poseedor de hecho actual. 2.º Si resultaren dos poseedores, al más antiguo. 3.º Si las fechas de las posesiones fueran las mismas, como los dos presentarían título, se constituiría en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decide sobre su propiedad o posesión por los trámites correspondientes.

No descuiden, pues, los titulares de fincas inscritas la posesión material de sus fincas, que les da la clave para el ejercicio de futuras acciones posesorias.

El artículo 100 reformado del Reglamento Hipotecario faculta al titular de alguno de los asientos contradictorios para pedir la posesión judicial, con arreglo a los artículos 2.056 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento civil. Como es natural, surgiría la oposición del titular del otro asiento y, en ese caso el procedimiento se tramitaría como contencioso por los trámites de los interdictos de adquirir, y concluido el juicio, el Juez, teniendo en cuenta el citado artículo 445 del Código civil, acordaría, de acuerdo con el artículo 1.646 de la Ley rrituaria civil, o amparar en la posesión al actor o darla al reclamante que tenga mejor derecho, con todas sus consecuencias.

Finalmente, el Juez debe conceder sólo la posesión de aquello en que estén conformes los términos de la inscripción y *la realidad jurídica*, según establece el artículo 41 citado.

Una vez dictada la resolución judicial, puede y debe ser inscrita de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento Hipotecario, haciéndola constar no sólo a continuación del asiento del titular que haya logrado la posesión, sino en el folio correspondiente a la inscripción del que haya perdido tal posesión.

En todo caso, siempre quedarán a salvo las demás acciones pertinentes, ejercitables ante los Tribunales por los trámites del juicio ordinario.

CONCLUSIÓN

Y con ello llegamos al final de estas mal pergeñadas líneas. Ni los esfuerzos del legislador, ni toda la competencia de los órganos encargados de aplicar la ley, han bastado a resolver el problema de plano, por una razón harto sencilla: porque se puede paliar, pero no resolver de modo definitivo.

Y no se atribuya o achaque a nosotros, ni a nuestro espíritu meri-

dional. El problema existe aun en legislaciones tan adelantadas como la alemana.

“Los errores catastrales — en Alemania — (dice Arthur Nussbaum) (1) no son nada raros, particularmente en la propiedad rústica, y engendran los consiguientes trastornos en las inscripciones y gravámenes hipotecarios. Baste mencionar la anomalía, advertida más de una vez, de fincas inscritas simultáneamente en el Registro a nombre de diferentes propietarios (*dobles inscripciones*).”

ANTONIO VENTURA GONZÁLEZ.

Registrador de la Propiedad.

(1) *Tratado de Derecho hipotecario alemán.*

