

# El Registro inmobiliario en Suiza

De importancia suma, aunque sea muy someramente, es el tratar aquí y en estos momentos del sugerente tema que encabeza estas desaliñadas líneas. Y digo que es importante porque según nuestros informes, ya pasó a la Junta Superior del Catastro la ponencia que sobre enlace de este Servicio con el Registro ha redactado en nuestra nación la Comisión interministerial que de tan trascendente asunto venía ocupándose desde primeros del año presente.

En España se está haciendo el Catastro en virtud de la nueva ley de 3 de Abril de 1925 que, con gran acierto en su espíritu, requiere y ordena sea base de nuestro Registro de la Propiedad. Ahora bien, nosotros fijamos nuestra atención a este tenor en la legislación suiza porque la reputamos, después de largo, atento y sosegado examen, como la más viable, sencilla, acertada y perfecta de cuantas en el mundo se han implantado hasta el presente.

Quizá parezca exagerada la anterior afirmación, que para nosotros resulta ya evidente, sobre todo después de lo que actualmente está ocurriendo en Alemania, donde existe un clamor incesante en demanda de que se perfeccionen los libros catastrales, sobre todo los hechos por el llamado Catastro Fiscal, muy parecido a nuestro antiguo Avance y que hoy día, debido a la falta de técnica y uniformidad con que se hizo, está en desacuerdo con el Registro, no siendo veraz en cuanto a la realidad territorial actual se refiere.

El caso denunciado anteriormente nos sugiere a nosotros la

necesidad inminente en esta materia de enfocar y organizar bien, desde el principio, este complejísimo problema, tan abigarrado de incidencias y dispares soluciones en su propio desarrollo e implantación. Porque si en Alemania no se apreció a mediados del siglo anterior las trascendencias de todo orden y, sobre todo, la que podría tener para el Registro y para el propio régimen territorial, el que el Catastro se hiciera en una u otra forma, en España, y en lo avanzado del tiempo en que nos planteamos y vivimos el problema, es elemental el servirnos de la experiencia y resultados de fuera, aprendiendo y tomando cuanto de bueno y acertado allí florece, desechando, en cambio, cuanto, entorpeciendo y embrollando la obra, fracasa allende nuestras fronteras.

Siguiendo nuestro pensamiento, podemos decir, por ejemplo, que una de las críticas más razonables, iniciada y sostenida enérgicamente en Alemania, es aquella que proclama la insuficiencia técnica y doctrinal de los Catastros fiscales como fundamento del sistema científico del Registro, ya que aquéllos, en algunos casos, ni siquiera son parcelarios; otra de verdadera envergadura doctrinal es la que exige en buena doctrina tenga carácter oficial la medición y planificación de los inmuebles, ya que hasta la fecha carecen de esta naturaleza algunos catastros de los antiguos estados alemanes, y otra, de orden técnico, las signaturas registrales por secciones y hojas parcelarias, dentro de los triángulos, de creación artificial, sin sujeción, por tanto, a la rigidez y claro conocimiento que aportan los detalles topográficos permanentes, causa, sin duda, del laberinto de confusiones en que, a pesar de tantos esfuerzos, vense sumidos varios de los catastros de los que antes fueron imperios centrales.

Suiza es el resumen y el prototipo del perfeccionamiento progresivo de los Registros territoriales, a la par que el modelo más acabado de sencillez y claridad. Lo primero que hace, como avisada por antiguos fracasos, es ordenar en una ley fundamental de derecho, cuál es el Código civil, las bases de orden científico en que ha de asentarse el derecho real o positivo de la propiedad territorial, bastando para esto ocho artículos del cuerpo del Código y uno solo del título final. Esto, evidentemente es un gran acierto, porque establecido, proclamado e impuesto así, a nadie escapa las inmensas ventajas de tan magnífico sistema, que de

por sí asegura y garantiza la persistencia de su pureza a través del tiempo y la difusión de su conocimiento por todos los ciudadanos al estar incluido en el texto del propio Código civil de la nación. En vano intentará nadie modificarlo o tergiversarlo. Mientras la nación no modifique su Código civil, allí está el precepto claro y terminante de cómo nace, es y se conserva el derecho territorial de todos los suizos. Previsor y precavido, ataja de una vez para siempre los ensayos más o menos innovadores con que suelen iniciar su prurito de renovación los nuevos directores o jefes de los Servicios al ser nombrados. Podrá argüirse, sin embargo, que en los reglamentos cabe la mixtificación, por lo que aquí vemos y sufrimos. Mas esto cae y se desvanece por sí mismo. Ocurre así con los reglamentos precisamente, porque no existe el mandato expreso en un Código fundamental. Si éste declara, como lo hace el Código civil suizo en su artículo 950, que «*la inscripción y descripción de cada inmueble en el Registro se hará una vez levantado su plano sobre la base de una mensuración oficial*» (Catastro), no cabe ya otra cosa ni otra realidad técnica ni jurídica que la ordenada, y forzosamente habrá que hacer una mensuración general que nos dé los planos de todas las propiedades de la nación, para poderse inscribir éstas en el Registro. Mas, si por otra parte y atinente con esto mismo, existe otro mandato expreso en un Código fundamental. Si éste declara, como el 942, que sólo la inscripción en el Registro da derechos sobre inmuebles, terminantemente queda expresado para todos, *urbi et orbe*, que nadie tendrá propiedad sobre cosa inmueble si primeramente no tiene levantado y legalizado por el Catastro los planos de sus fincas, con lo cual halla ya acceso al Registro que, a este efecto, es el único que otorga en la forma indubitable del artículo 943 del Código antes citado, tanto el derecho de propiedad del inmueble como los distintos y permanentes derechos que sobre él recaigan. Y nadie podrá desvirtuar la naturaleza de la técnica prescrita, puesto que plano parcelario que no sea oficial no tendrá valor alguno y será rechazado en el Registro como carente de virtud para provocar inscripción.

En lo que llevamos examinado, conviene fijar nuestra atención en algunos matices destacados *ad hoc* en la estructuración de la técnica tratada. ¿Cómo pasar inadvertido, por ejemplo, ante la

innovación trascendental de otorgar a los planos catastrales el carácter básico de la protección oficial del principio de publicidad? Nótese que se trata nada menos que de la condición o efectos jurídicos que en sí llevan y que en lo sucesivo de ellos y, sólo de ellos, ha de emerger como cimiento y asiento de vida el nuevo derecho de propiedad territorial. Precisamente algo así, por lo menos en la forma exterior, es lo que nuestra ley concede en jerarquía jurídica a los planos de nuestro Catastro Parcelario, cuando especifica en su artículo 11 que «el plano parcelario así levantado causará plenos efectos jurídicos». Mas pronto se echa de ver la diferencia en la técnica como medio y en el valor como fin o parte sustantiva de la obra.

En España, al quedar subsistente el Registro de la Propiedad con vida propia dentro del mismo lugar donde se haya implantado el Catastro, las cuestiones de derecho forzosamente las define y garantiza el Registro, como viene sucediendo si la finca allí está inscrita. Resulta entonces que las características catastrales quedan relegadas a inscripciones técnicas más o menos administrativas. Esto forzosamente ha de ser así, porque si no se daría el absurdo de que la propiedad atribuida por un práctico del lugar o las indicaciones de un miembro de la Junta Pericial, constituyesen inscripción incontrovertible de derecho, hasta el extremo de *causar plenos efectos jurídicos*.

En Suiza, precisamente porque la técnica catastral es una técnica *verdaderamente jurídica*, los medios que emplea para conocer, determinar y definir materialmente una parcela, son medios que siempre y en todo caso están empapados en el respeto sagrado de la propiedad y sus leyes. No se da un paso sin que se haga una concordancia total entre la legislación civil y la que el Catastro emplea, para sus fines. Cuando se abre un cantón para en él establecer los libros territoriales del nuevo derecho, lo primero que hace es movilizar a todos los ciudadanos interesados para que, sin dilaciones ni entorpecimientos, deslinden sus fincas, deslindes que llevan el sello de autenticidad mediante la garantía del funcionario que los dirige, que es el mismo que luego levanta el plano y que *ya conoce la atribución legal* de la propiedad por haber sido deslindada, definida y determinada a la par que registrada literalmente en cuadernos exprofeso, y gráficamente.

te, por haberla croquizado, deslindado y consignado las marcas y señales que la distinguen, tanto natural como reglamentariamente. Pero aun hay más: la ley pone bajo el principio de publicidad, no sólo a los planos, sino a todos los documentos del Catastro, racionalmente pensados y dispuestos, siguiendo un procedimiento de publicidad integral. Todo menos que la atribución jurídica de propiedad, tanto en los deslindes como del fundo raíz, pasen sin ser perfectamente conocidos, controlados, aceptados y proclamados por su dueño o propietario, claro es que con el conocimiento y aprobación de todos los demás interesados.

La atribución de propiedad no sólo se expresa genéricamente mediante la relación que de orden técnico establece por hojas de poligonales enteras el geómetra. No. Para el legislador suizo esto no basta. Sabe muy bien que estas descripciones de orden técnico, por tener que sujetarse a reglas rígidas y extensas de una ciencia, no caben en el conocimiento medio de la mayoría de los ciudadanos a los cuales afecta. Por eso ordena, y muy sabiamente, según nuestro leal criterio, que se mande a cada propietario su «Boletín de propiedad», en el cual estén consignadas con todas sus características catastrales, todas y cada una de las fincas a él reconocidas y atribuidas, tanto en los deslindes como en el curso de las sucesivas operaciones. ¿Qué es lo que ocurre con esto? Pues que el propietario *se entera de verdad* de cuanto se ha hecho con sus fincas por el Catastro, comprobando si se han respetado sus declaraciones, si se han interpretado bien sus indicaciones y alegaciones de toda clase y, en fin, si sus propiedades están fielmente descritas y levantadas, deshaciendo, *ipso facto*, por escrito, ante el geómetra mismo que hizo el Catastro, los errores existentes, de los cuales ha de quedar completamente purgada la obra. Es decir; se procura, en virtud de la técnica adoptada, purificar en un todo aquélla, dejando claramente definida propiedad y derecho, de un modo indubitable, incontrovertible e integral. Nada de prisas para ejecutar el Catastro, porque la experiencia demuestra que siempre ha resultado estropeada la obra cuando se ha impuesto esta tesis. Jamás en Suiza se otorga atribución de propiedad sin conocimiento del interesado y sin que éste demuestre, por los medios civiles establecidos, su pertenencia o negativa, según los casos. Por eso se le manda su «Boletín

de propiedad», el que acepta, modifica o rechaza por escrito mediante las alegaciones que en derecho estime pertinentes. Pero aun hay más. Al geómetra, al comenzar su carrera, se le toma juramento profesional por el Estado; se le hace responsable profesionalmente y se le obliga a proveerse del correspondiente título. Y es éste el que da a los planos e inscripciones catastrales el carácter jurídico que la legislación les atribuye. Por eso, si después de tantas y tan acertadas garantías de orden técnico y legal, resultare que entre los linderos del terreno y los de los planos hay contradicción, la ley supone ya para siempre *que los planos son exactos* y que el dolo o error está en el terreno. Es decir, el geómetra da fe pública del Catastro, siguiendo la pauta inmortal de Roma; recoge cuantas alegaciones se presentan, resolviéndolas o dándolas el curso marcado por las leyes o reglamentos; examina los documentos que se le presentan y, dentro de sus atribuciones, extracta, anota y traslada a los documentos que corresponda; recoge, clasifica y forma el archivo de actas y documentos que el Catastro de cada pueblo constituye como antecedente legal de su origen y formación, y, en fin, se entiende con todas las autoridades hasta llegar a la obtención del Catastro, que siendo la base del Registro, luego él, como técnico, conserva. Pero aquí viene la gran diferenciación. Mientras en España el Catastro es una obra hecha en virtud de una ley especial; mientras aquí es totalmente independiente y autónoma hasta constituir *in extenso* un verdadero Registro de la Propiedad territorial, en Suiza, el Catastro es una de las partes de que se compone el Registro, que, según el artículo 942 del Código civil «es el que da los derechos sobre inmuebles y comprende el libro mayor—que es el del Registro propiamente dicho—y los documentos complementarios de planos, relaciones, documentos justificativos, etc., y el libro diario». De este modo, el Catastro es, en cierto modo, el Registro, puesto que de él forma parte fundamental, y el Registro, a su vez, es también el Catastro, puesto que le contiene, y como elemento primordial y único de conocimiento material o físico de la propiedad. Pero ¿y el archivo que el Catastro forma de las piezas o documentos justificativos de cuanto él ha hecho como base legal de su formación? Ese archivo, verdadero arsenal de documentos, forma los justificantes.

del antiguo derecho, respetado, modificado o completado para ser extinto una vez proclamado el nuevo derecho, pero cuya conservación previene la ley en tiempo y condiciones que proclaman su prudencia y sabiduría. De este modo tan sencillo, ¡oh, paradoja!, Suiza logra tener un Registro jurídico inmobiliario, único y modelo en su clase. En él se contienen los tres registros que en continua y contumaz divergencia vegetan, más que viven, en nuestra patria, tratando en vano de llenar fines que jamás alcanzan. El Catastro, por su parte, pretendiendo contener en su seno un Registro propio, total y acabado, más moderno y perfecto que el titulado de la Propiedad. Este, encastillado en una ley hipotecaria o de préstamo, como origen y fundamento de su existencia, inscribiendo derechos sobre fincas, generalmente indeterminadas y muchas veces inexistentes, y dejando en completo libertinaje la existencia de casi todas las de la nación, que viven al margen de todo conocimiento y protección legal. Y el Registro de actos y contratos, que sigue dando fe en cuestiones inmobiliarias de cuanto le dicen, renovando cada vez menos las arcaicas y primitivas descripciones literales de nuestros antepasados en instrumentos de sucesión o compra, sin lograr jamás crear un título de propiedad sencillo, útil, veraz y económico.

Resumiendo y para terminar. El Registro suizo contiene en sí el Catastro, el Registro y el Protocolo territorial. El Catastro sujeta su técnica a conseguir una eficacia jurídica tal, capaz de lograr un nuevo derecho territorial sencillo, claro e incontrovertible jurídicamente desde el momento mismo en que el Catastro quede aprobado. Desde este instante no hay más verdad legal ni más realidad, que la descrita y contenida en el Catastro. Y desde este mismo instante toda actividad queda supeditada a conseguir inmediatamente la formación del Gran Libro o libro mayor, que constituirá en lo sucesivo el verdadero libro del Registro. Este libro se abre en el momento mismo de quedar aprobado el Catastro y de éste toma los elementos que precisa para la realización total de sus fines. Y una vez abierto y establecido en unión del libro diario, ya para siempre su actividad girará a asegurar permanentemente la fidelidad más estricta en sus inscripciones, para lo cual tomará, de la conservación del Catastro, las modificaciones materiales que ocurran en el transcurso del tiempo y

directamente las variaciones jurídicas que por imperio de la ley sólo él ha de calificar y conocer. De esta manera tan sencilla forma el Registro jurídico inmobiliario suizo un cuerpo racional dotado de alma y materia, de lo espiritual y de lo corpóreo; pues a esto equivale el convivir juntos, sin poder separarse jamás, el Catastro y el Registro. Separados, es tan absurdo como concebir el alma por un lado y el cuerpo por otro. Por eso el legislador suizo estableció la íntima unión y conexión del Catastro y el Registro, logrando así, no sólo la perfección de ambas instituciones, sino, lo que es más importante, formar y tener un Registro inmobiliario jurídico verdaderamente integral. Que eso es el Registro de la Propiedad en Suiza.

PEDRO DE CASTAÑEDA Y AGÚNDEZ.

### OBSERVACIONES

El problema de orientación catastral planteado por el Sr. Castañeda, y más concretamente, el que pudiéramos precisar con la frase «extensión del principio de publicidad hipotecaria a los datos de hecho», tiene para nosotros, en estos momentos, una importancia excepcional y ha provocado, según nuestras noticias, una ligera divergencia entre los vocales de la Comisión de enlace del Catastro y del Registro de la Propiedad, nombrada por Real orden de 14 de Mayo del año último.

Para los juristas que en ella figuraban, el Real decreto-ley de 3 de Abril de 1925 y el Reglamento dictado para su ejecución de 30 de Mayo último, cuyo común objeto es llegar a la formación del Catastro parcelario de España, hablan en diversos de sus artículos de la perfecta coordinación o avenencia que debe existir entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, de la coordinación de estas dos instituciones y de su correspondencia, con locución muy adecuada para expresar rigurosamente la única clase de relación que deben mantener y poner de relieve la ineludible necesidad de que instituciones de fines tan distintos, no lleguen nunca a confundirse, ni siquiera a invadir la una el terreno propio de la otra.

El Catastro en su esencia, debe ser únicamente la representa-



ción gráfica de los inmuebles, y su objeto único y básico, el individualizar y dar existencia física a los mismos. El Registro de la Propiedad es la representación jurídica de los bienes inmuebles y derechos reales impuestos sobre los mismos, y tiene por objeto la toma de razón de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre dichos bienes.

La diferencia entre una y otra institución es fundamental. La primera da existencia física a la finca; la segunda, existencia jurídica, publicando al mismo tiempo las diversas modificaciones que esta existencia experimenta para que por todos sean respetadas, a fin de que los derechos reales inmobiliarios puedan ser seguramente adquiridos, conocidos y juzgados con certeza, y, por tanto, se facilite la circulación de la riqueza inmueble, yendo a parar a quienes la deseen y quieran explotarla, desarrollándose, por consiguiente, de esta manera, el crédito territorial.

Para obtener este resultado, es preciso que el Registro de la Propiedad reúna determinadas condiciones, que constituyen otras tantas bases fundamentales de la institución.

Con relación a la finca, objeto del Registro, la inscripción debe describirla de un modo indudable, en términos que no sea posible confundirla con otra, a fin de que con los datos y circunstancias que contengan los asientos, se la pueda buscar y encontrar sobre el terreno: a la realidad física debe corresponder exactamente la jurídica. Los derechos son facultades, y éstas se especifican y se distinguen por su objeto, en términos que, mientras no se la diferencia de otros de una manera perfecta y segura, será deficiente el conocimiento de aquéllos. Ahora bien; todo derecho real tiene por objeto una cosa específica y determinada, que si se trata de derechos inmobiliarios ha de ser un inmueble, y entre éstos, lo fundamental es la finca rústica y la urbana, pues todas las demás cosas inmuebles lo son por unión o destino, por relación íntima y duradera con el predio, con el fundo. De ahí la necesidad imprescindible de determinar éste con toda claridad, en términos de que se le conozca de modo inequívoco, sin lo que el Registro de la Propiedad sería imperfecto y no mostraría clara y ciertamente el derecho real, ni lo protegería de un modo eficaz, suscitándose cuestiones acerca de cuál es, dónde está, a cuánto alcanza, adónde llega, etc., etc., cuestiones que embarazan y en-

carecen, y si no pueden con certeza resolverse y se necesita para ello acudir a otros medios, tornan ilusoria la institución o la hacen incompleta, deficiente y poco eficaz.

Hay, pues, que marcar, que señalar con toda precisión la finca, designando en qué lugar está y cuáles son sus linderos, su extensión superficial y todas sus circunstancias físicas, características para distinguir las unas de las otras.

Para esto, el mejor medio es el plano; pero el plano no basta si no se refiere a puntos fijos e inconfundibles del terreno, y, por tanto, lo mejor es que el plano sea el total de aquél, del territorio nacional, y de ahí la necesidad, cada día más imperiosa, del Catastro, para tener un Registro de la Propiedad perfecto y eficaz, y de ahí el que la frase «que el Catastro debe dar al Registro sustancia física y éste a aquél sustancia jurídica», pueda suscribirse la primera proposición, que el Catastro debe dar sustancia física al Registro, pero no la segunda, pues dado el objeto del Catastro—individualización de la finca—, no necesita que aquél le suministre sustancia jurídica, a no ser que se considere como tal únicamente el nombre del dueño o poseedor de la finca, lo que ciertamente evitará el día que la coordinación sea un hecho, que en los Registros Catastrales aparezcan como dueños de los predios sus arrendatarios, el marido por la mujer y el tutor por el pupilo, como hoy ocurre frecuentemente.

De lo expuesto se deduce que, no obstante tener el Registro y el Catastro fines tan diferentes, es indispensable que exista entre ellos perfecta coordinación, exacta correspondencia en cuanto al sujeto y al objeto de ambas instituciones. A este respecto, el Catastro, cumpliendo su fin esencial, declara que un determinado predio existe, tiene realidad física y cuáles son sus características de situación, medida superficial y linderos, y con estas mismas circunstancias físicas debe figurar inscrito en el Registro de la Propiedad. Entonces, si así es, existe coordinación entre el Registro y el Catastro, en cuanto al objeto de las dos instituciones, y éste ha reportado a aquél utilidad esencialísima. En cambio, el Registro debe suministrar al Catastro, con rigurosa exactitud jurídica, el nombre, apellidos y circunstancias personales y de vecindad del propietario o poseedor a título de dueño de la finca,

hecho lo cual, existe correspondencia entre las dos instituciones respecto al sujeto de las mismas.

Esta coordinación, esta correspondencia del Catastro y del Registro de la Propiedad, la proclaman tanto el Real decreto-ley de 3 de Abril de 1925 como su Reglamento, proclamación que implícitamente comprende el reconocimiento de la diversidad de fines de aquellas instituciones, reconocimiento que no puede ser desvirtuado por la declaración que hace el artículo 1.º del Real Decreto-ley referido, cuando dice que su objeto es llegar a la formación del Catastro parcelario de España, de modo que quede determinada la propiedad territorial en sus diversos aspectos, a fin de que sirva para todas las aplicaciones económicas, sociales y jurídicas, puesto que si el Catastro sirviera para todas las aplicaciones jurídicas, dejaría de ser tal Catastro en su más genuino concepto, aparte de que en este supuesto el Registro de la Propiedad no tendría más razón de ser, porque un Catastro jurídico, de ser posible, sería más eficaz que aquél y no se precisaría coordinación alguna por excluir la implantación del Catastro tal, toda idea de coordinación. Ni tampoco puede desvirtuar el indicado reconocimiento de diversidad de fines el artículo 11 del repetido Real decreto-ley, cuando concede plenos efectos jurídicos a los planes de separación parcelaria, efectos que no es posible concederles, como se deduce del estudio comparativo de los mismos con la titulación que se inscribe en los Registros de la Propiedad, y a la que la tradición española concede completa eficacia jurídica.

En efecto: según el artículo 66 del Reglamento tantas veces citado, son documentos gráficos del Catastro parcelario:

Primero.—La planimetría de conjunto del término municipal, en la que estarán representados los diferentes polígonos topográficocatastrales del mismo; y

Segundo.—Los planos parcelarios de estos polígonos levantados en la escala, grado de precisión y condiciones que en los artículos que siguen se determinan.

La planimetría representa en una superficie plana una porción de la terrestre, y en el caso concreto del número primero reseñado, la porción de un término municipal, en la que estarán representados los diferentes polígonos topográficocatastrales, y con

arreglo al número segundo transcrito, los planos parcelarios de estos polígonos, a los que el artículo 11 del Real decreto-ley concede *per se* plenos efectos jurídicos. Si por efectos jurídicos entiende este artículo que por medio de estos planos determinada finca se ha individualizado con sus características de situación, linderos y medida superficial, y así individualizada se inscribe en el Registro de la Propiedad, puede aceptarse el concepto con supresión de la palabra *plenos*; pero si con ello se pretende que esos planos surtan los mismos efectos que producen los instrumentos públicos, de los que se toman razón en los Registros, ha de rechazarse en absoluto semejante pretensión, por ser contraria a los principios básicos de nuestro derecho patrio.

Para los geógrafos y estadísticos que formaban parte de la misma Comisión, no hay duda de que el Registro y el Catastro tienen funciones distintas, que responden a modalidades perfectamente diferenciadas y heterogéneas; pero igualmente necesarias ambas para llegar a la ordenación de la propiedad inmueble.

Esta ordenación exige que conozcamos e inventariemos las partes o parcelas en que el territorio se divide, el valor de cada una de estas partes, el nombre de su propietario o poseedor y la relación que a éste liga con la parcela sobre que ejerce dominio o posesión, para que estos conceptos puedan claramente exhibirse y probarse.

En otros términos: la propiedad inmueble no estará ordenada mientras no tengamos medios de mostrar con evidencia la prueba del derecho de propiedad y del objeto a que el derecho se refiere: la primera corresponde al Registro; la determinación del objeto, al Catastro, y sólo del conjunto de ambos saldrá triunfante el fin perseguido, que es la ordenación de la propiedad. Ni el Catastro ni el Registro por sí solos pueden cumplir este fin; de aquí la necesidad imperiosa de la coordinación de ambos, sin la cual, ninguna de las dos instituciones rendirá la debida utilidad.

Sobre bases sólidas se ha cimentado el crédito territorial, por muchos medios establecidos por la ley Hipotecaria, pertinentes a la legalidad, firmeza y determinación de los derechos inscritos; pero para conseguir aquel fin, ha faltado otro medio, a cuya consecuencia inútilmente se ha aspirado desde hace más de sesenta años; este medio es el plano de la finca, sin el que el Re-

gistro es, a lo más, una semejanza de verdad, precisamente en el punto fundamental donde su certeza es más necesaria.

Es una oscura anfibiología tratar del valor jurídico del plano parcelario por sí solo. No se afirma tal cosa en la ley de 3 de Abril de 1925 ni en el Reglamento para su aplicación.

Lo que se pretende es lograr el sello de autenticidad que el Registro necesita y que el Catastro le ha de proporcionar respecto a la finca, dando fe del objeto o cantidad concreta a que los actos o contratos se refiere, y que en los títulos actuales sólo aparece de una manera abstracta e indeterminada. Se trata de dar al Notario y al Registrador, lo mismo que al propietario, garantía eficaz, medio seguro, exacto, matemático y fácil y práctico, al propio tiempo de que se podrá conocer y fijar en el terreno, sin vacilaciones de ninguna clase, la situación, forma, linderos y extensión de la finca o parcela a que se refiere el título inscrito, y puedan así surtir los «plenos efectos jurídicos», que no serán completos y perfectos mientras no se sepa por igual y con la misma certeza, los derechos de que se trate y el objeto a que se refieren. Estos y no otros son los «plenos efectos jurídicos» atribuidos a los planos de la ley; y los requisitos que en los artículos de ésta se exigen, relativos a deslindes, así como las garantías que dimanen de la publicidad que se da a los planos parcelarios, tienen por objeto lograr el fin expresado.

Bien claramente se ve cuál es y qué alcance tiene la frase de aplicación jurídica del plano, del mismo modo que si se utiliza en el cálculo del líquido imponible de una finca proporcionando la extensión, que es uno de los factores que le determinan, tendrá el plano una aplicación fiscal, y si sirve de base a estudios relacionados con la distribución de la tierra u otros análogos, tendrá aplicaciones sociales.

De aquí que pueda decirse con toda propiedad, como dice la ley, que el plano parcelario tiene aplicaciones jurídicas, y éstas más claras, si cabe, que las otras, porque nadie, desde Enero de 1863, se ha atrevido a negar que el Registro nació en pésimas condiciones de viabilidad por falta de un plano parcelario que diera a la finca inscrita la fe pública de su existencia y determinación, evitando así la atroz paradoja de que los derechos sean calificados por el Registrador con meticulosa diligencia, y, en cambio, del

objeto sobre el que recaen, de la finca, no se sepa más sino lo que los interesados declaren en el título, por cuyo modo, una ley que fué llamada de terceros y para terceros, se convierte en ley de otorgantes, en lo que respecta al precio o la finca. Y si el plano parcelario evita esto último, ¿podrá nadie negar que tiene aplicaciones jurídicas? Por eso, acertadamente dispone el artículo 1.º de la ley, que ha de obtenerse un Catastro que sirva «para todas las aplicaciones económicas, jurídicas y sociales», y claro es que la palabra «todas» sólo puede referirse a las que del Catastro han de esperarse; es decir, se trata de obtener un Catastro suficientemente perfecto para que cumpla sus fines propios.

\* \* \*

Los matices distintos, más bien que las diferencias entre las opiniones desenvueltas, responden a la delicadeza del problema que los juristas alemanes han discutido a principios de este siglo, y que el artículo 942 del Código civil suizo ha puesto de nuevo sobre el tapete. A tenor de este precepto, el Registro de la Propiedad está constituido por el conjunto de libros y documentos llevados por un funcionario público para acreditar la situación jurídica de los inmuebles o sea el valor y extensión de los derechos reales que los aceptan. Constituyen, por lo tanto, el Registro: el *Libro mayor*, integrado por los folios correspondientes a las fincas, en donde constan los derechos y cargas que las conciernen; los *planos* o representaciones gráficas de los inmuebles, hechos a escala sobre mensuraciones de precisión varia, y que determinan la extensión y límites de las fincas; el *amillaramiento de los inmuebles*, que contiene descripciones llamadas a reemplazar a los planos cuando no se ha ejecutado la medición geométrica; las *piezas justificativas* o instrumentos públicos (de venta, hipoteca, etc.), cuya inscripción se solicite; los *estados* informativos que han de extenderse con arreglo a la Ordenanza hipotecaria, y el *Diario*, llevado por orden cronológico. Wieland indica que el Registro de la Propiedad, en el sentido técnico, no comprende todas las instituciones, todos los documentos que existen en la oficina, sino únicamente los que son esenciales para el nacimiento y la extinción de los derechos reales o para permitir la realización del principio de la fe pública, y entre ellos incluye el libro mayor y los enumerados do-

cumentos, con la sola excepción del estado descriptivo colocado a la cabeza de cada folio (1). Esta exclusión, según Jenny (2), es arbitraria, contraria al texto de la Ley, porque los estados descriptivos son partes esenciales del Registro.

Todos los autores están conformes en que los datos aportados al folio de una finca sirven para precisar en sus distintas modalidades el objeto material de los derechos reales y para individualizarlo, a fin de que el Registro sea una completa e inequívoca fuente de información para los terceros en general. Pero las dudas nacen al valorar los datos de hecho contenidos en las descripciones, ya consten éstas en hojas separadas, ya figuren a la cabeza del folio. Para Wieland, las indicaciones contenidas en los citados documentos no tienen la misma importancia: muchas de ellas despliegan efectos constitutivos, es decir, provocan el nacimiento o la extinción de derechos reales y gozan del beneficio de la fe pública; los otros no tienen más que una finalidad informativa, dan noticia de ciertas circunstancias de hecho o de derecho, sin que la Ley les atribuya efectos jurídicos.

Partiendo de la misma idea, Jenny, en su citado trabajo monográfico sobre la fe pública del Registro en el Código civil suizo, compara, unos con otros, los datos suministrados por el estado descriptivo, y analiza su respectiva capacidad de individualización. El contenido de un derecho, dice, depende del objeto a que se refiere y de la extensión con que domina al mismo objeto. El ordenamiento jurídico suministra tan sólo los tipos generales de estos derechos, el contenido común de la propiedad, de los derechos de garantía, etc. Este contenido se concreta en el mundo de los hechos, en la realidad, cuando se determina el objeto. La propiedad de un libro es esencialmente igual a la que nos pertenezca sobre una gran finca: comprende el poder de disposición sobre la cosa, dentro de los límites señalados por la Ley, y, sin embargo, el contenido es totalmente diferente, según se trate de bienes muebles o de propiedad territorial. Sin el objeto correspondiente, el derecho real no existiría, sería tan sólo una sombra de derecho. Por otra parte, económicamente hablando, no es lo mismo ser propietario de una gran extensión que de una pequeña finca. Ahora bien, esta

(1) Com. al artículo 942, número 2.

(2) Der Offent Glaube..., Bern-Stämpfli, & Cie. 1926.

función determinante es desempeñada, en el Registro, por los linderos, y de aquí la tendencia a someter su forma técnica, los planos, al principio de la *pública fides* para no depreciar el valor del Registro en el tráfico inmobiliario. Pero el autor reconoce que la existencia de una finca no puede ser garantizada por dicho principio, porque el orden jurídico no puede restablecer el estado de hecho, y la potestad de disponer conferida aun al que no es titular verdadero de una finca o de un derecho, presupone necesariamente la existencia de un substrato material.

Este razonamiento sirve al jurista suizo para conferir a los límites y al plano, como individualizadores de la finca, un trato especial: la descripción de los límites fija el contenido de los derechos reales sobre inmuebles, *es parte de la inscripción* en sentido técnico, no un mero dato de hecho, y queda protegida por la publicidad hipotecaria, siempre que haya una correspondencia exacta entre las referencias del libro mayor y los planos correspondientes. Caso de contradicción entre ambos, se presumirá la legitimidad del plano y el tercero adquirente de la propiedad o de un derecho real, será protegido en absoluto contra la impugnación de los límites topográficamente fijados. Esta conclusión lleva inmediatamente a la responsabilidad del Estado por las faltas que hayan cometido los topógrafos y geómetras. En cuanto a las circunstancias descriptivas: medida superficial, cultivo, construcciones, edificios, valoraciones pignoraticias, fiscales y de seguros, noticias sobre la situación, calidad y bondad del suelo, denominación o nombre de la finca..., todo queda excluido de la protección hipotecaria.

Como nuestros lectores pueden apreciar, la solución de este problema, ya tratado en el número 25 (pág. 12 y sig.) de REVISTA CRÍTICA, colocará a cada institución en su lugar, dirá lo que del Catastro cae bajo el régimen hipotecario, así como un somero estudio de las leyes fiscales y catastrales nos indicará qué datos y noticias ha de suministrar el Registro a la Administración pública.

El capítulo queda abierto, y volveremos sobre la cuestión. No se trata de un combate entre varios órganos del Poder, ni de rivalidades profesionales, sino de armonizar los servicios, para mayor utilidad de la Nación y mayor honra de los Cuerpos facultativos del Estado.

JERÓNIMO GONZÁLEZ