

MARGARITA HERRERO OVIEDO

La
inmatriculación
por título público

Colección
Monografías de Derecho Civil

IV. Propiedad y Derechos Reales



Dolores S.L.

La Inmatriculación por título público. Procedimiento y efectos

- I. Introducción. II. Encuadramiento histórico. 1. Circunstancias que rodearon el nacimiento de la Ley Hipotecaria de 1861. 2. Formación de la primera Ley Hipotecaria y promulgación del Código Civil. III. Origen del término inmatriculación. IV. Concepto. V. Diferenciación de supuestos. VI. Efecto de la inmatriculación: corrección de una discordancia o de una inexactitud. VII. ¿Principio hipotecario de inmatriculación?

I

Introducción

Inmatriculación es un vocablo de reciente consagración en el vocabulario del legislador hipotecario español ¹, sin embargo, el fenómeno al que se refiere ha existido, de una forma u otra, desde los inicios del proceso de implantación en España de un Registro de la Propiedad.

Efectivamente, en la primera Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 el vocablo no aparece en ningún precepto, a pesar de que en el art. 8 sí se contemplaba de manera incidental el supuesto, al hacer referencia a la numeración de las fincas que se *inscribieran por primera vez*. En 1861 la idea de inmatriculación se ponía en relación con el principio del tracto sucesivo recogido en el [art. 20](#) de la [Ley Hipotecaria](#), pues se configuraba como el remedio al que podía acudir para dar comienzo a la cadena de titularidades registrales en que se basaba el citado principio cuando los derechos a inscribir no trajeran origen de las antiguas Contadurías de Hipotecas.

No será hasta la Ley de Reforma de la Ley Hipotecaria, de 30 de diciembre de 1944 ² cuando el legislador acoja en el art. 347 ³ el referido término, cuestión que en la vigente [Ley Hipotecaria](#) se regula con carácter general en el art. 205. De igual forma, entre los autores el término no fue utilizado hasta unos años antes de la promulgación de la Ley de 1944 ⁴.

¿Cuál puede ser la causa de esta ausencia de la voz inmatriculación de la normativa? En nuestra opinión son dos los hechos determinantes de este silencio, por un lado, si se tienen en cuenta los antecedentes de nuestro Registro de la Propiedad ⁵, la preocupación inicial que movió a la promulgación de reglas jurídicas al respecto no fue otra que la necesidad de acabar con las cargas y gravámenes ocultos que dificultaban el tráfico de los bienes inmuebles, y no era esta la única consecuencia del «ocultismo» sino que, además, suponía que importantes cantidades de capital dejaran de ingresar en las arcas públicas ⁶, por lo que únicamente se prestó atención a dichas cargas y no al sustrato físico sobre el que recaían, razón por la cual no se vio necesario regular la cuestión del ingreso de éste último en dichos registros; lo primordial era la constancia de las cargas, no la determinación de su objeto, y este punto de partida dejó huella en el legislador hipotecario y le acompañó durante los años posteriores (como prueba de este «estigma» basta con fijarse en el nombre de la Ley, *Hipotecaria*: es una Ley que inicialmente nació para la publicidad de este derecho real ⁷); por otro lado, desde la Ley Hipotecaria de 1861 no se veía la materia del ingreso de las fincas en el Registro como un problema con entidad propia e independiente, sino que se incluía dentro de las excepciones al denominado principio de tracto sucesivo recogido por vez primera en el [art. 20](#) de la primitiva [Ley Hipotecaria](#), donde se contemplaba como causa de suspensión o denegación de la inscripción «la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trate a favor de la persona que lo transfiera o grave»; de ahí que en las leyes posteriores se regulara el fenómeno

inmatriculatorio dentro de este precepto dedicado al tracto sucesivo y no fuera, una vez más, hasta la Ley de 30 de diciembre de 1944 cuando se desgaje de dicho precepto y adquiriera autonomía propia ⁸.

Junto a estos dos factores básicos hay que mencionar otro de carácter adjetivo o formal pero que también hizo que el legislador fuera reactivo a la utilización²³ del término inmatriculación. Desde el principio se creyó que se trataba de un fenómeno breve ⁹ y que en pocos años la práctica totalidad de la propiedad inmobiliaria tendría reflejo registral, afirmación que viene corroborada por el hecho de que el procedimiento existente para llevar a cabo el ingreso de las fincas en el Registro fuera modificado en varias ocasiones al ver que las previsiones iniciales no se cumplían; así, la Ley Hipotecaria de 1861 únicamente permitía la primera inscripción, bien mediante traslación de los asientos de las antiguas Contadurías de Hipotecas, bien mediante títulos de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley ¹⁰; la reforma hipotecaria de 21 de diciembre de 1869 modificó el sistema al permitir que la primera inscripción pudiera tener lugar a través de un título posterior al 1 de enero de 1863 siempre que se acreditara de modo fehaciente o se dedujera del título presentado, que el transmitente «adquirió el referido dominio antes del día 1.º de enero de 1863» (art. 20 de la Ley de 1869). Ni siquiera así se lograron los objetivos previstos, de tal forma, que en la reforma de 1909 (en las dos fases en las que tuvo lugar: 21 de abril y 16 de diciembre) se modificó la fecha de referencia a partir de la cual²⁴ el transmitente debería justificar fehacientemente haber adquirido el dominio, y pasó a ser la de 1 de enero de 1909, pero tampoco se cumplieron los deseos del legislador de inclusión de toda la masa inmobiliaria en la institución registral; de manera que, por sendas Leyes de 3 de agosto de 1922 y 18 de febrero de 1932, las fechas a tener en cuenta fueron las de 1 de enero de 1922 y 1 de enero de 1932, respectivamente. Es fácilmente aceptable que esta hilera de modificaciones de un mismo precepto en un periodo tan escaso de tiempo no es sino muestra de que las ideas del legislador acerca de la inmatriculación, se basaban en la creencia de que los propietarios acudirían masivamente al Registro para dejar constancia de sus propiedades, y en consecuencia reguló la cuestión teniendo en mente la brevedad del proceso ¹¹; de ahí que la materia no requiriese de una atención especial porque en pocos años toda la propiedad española habría entrado en el Registro de la Propiedad y no sería necesario ningún procedimiento de inmatriculación.

A esta cadena de modificaciones vino a poner fin la Ley de 21 de junio de 1934, de modificación de los párrafos 3.º, 4.º y 6.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que por enésima vez volvió a modificar el párrafo tercero del art. 20 dando muerte al infructuoso sistema de fechas tope ¹², exigiendo únicamente el requisito de la publicación de edictos y estableciendo una suspensión de efectos de 2 años ¹³. Con esta Ley se vino a aceptar la realidad: la constancia²⁵ registral de toda la masa inmobiliaria española sería un proceso que se alargaría durante varios años y que, por consiguiente, debía ordenarse con una visión a largo plazo ¹⁴.

Por tanto, el legislador erró en sus previsiones; el paso de los años demostró que los efectos positivos del Registro no eran tan atractivos a los propietarios como se creía, de manera que en la Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 se reconoció que «...el 60 % de la propiedad aún no ha ingresado en el Registro...» ¹⁵. Este carácter temporal con el que se contempló el acceso de la propiedad inmobiliaria al Registro fue, a nuestro entender un motivo más de la ausencia de la inmatriculación del articulado de la legislación hipotecaria, afirmación que viene ratificada por el hecho de que sólo cuando el legislador se percata de que no será fácil lograr el ingreso de toda la propiedad en el Registro, es cuando incluye en la Ley el vocablo ¹⁶.²⁶

Encuadramiento histórico

Para obtener una percepción completa de la importancia que el fenómeno inmatriculatorio tiene en la regulación de la propiedad inmobiliaria es necesario hacer referencia al contexto metajurídico en el que se desenvuelve la elaboración de la Ley Hipotecaria de 1861.

1. Circunstancias que rodearon el nacimiento de la Ley Hipotecaria de 1861

El siglo XIX español se caracteriza por los continuos cambios¹⁷ de rumbo político que se producen en el gobierno de la nación, hecho que se corresponde perfectamente con las convulsiones políticas que recorrieron Europa en esta centuria desde que la Revolución francesa minó los principios sobre los que hasta el momento se había cimentado la estabilidad y tranquilidad del Antiguo Régimen¹⁸.

Si bien los monarcas españoles en un primer momento se opusieron a que los nuevos vientos liberales entraran en España¹⁹, lo cierto es que las ideas liberales²⁷ habían hecho mella en un sector de la clase intelectual y política española (eran los despectivamente denominados «afrancesados») y es, paradójicamente con motivo de la invasión francesa en 1808, cuando el pueblo español se alza contra el invasor y empieza a dar forma a los ideales liberales que desembocan en la Constitución de Cádiz de 1812.

Será en esta Constitución donde por primera vez²⁰ se exprese el deseo de lograr un **Código civil**²¹ que rijan en todo el territorio español²², inaugurándose con ello en España la etapa codificadora²³.

No obstante, el camino para el logro de un **Código civil** no será fácil y estará surcado de los más diversos avatares que hacen que haya que esperar más de setenta años para que el sueño de los doceañistas se vea cumplido²⁴.²⁸

Hubo diversos intentos que no llegaron a buen término como son el Proyecto de Código Civil de 1821, obra de una Comisión redactora constituida en 1820 (de la cual formaba parte Nicolás M.a Garellly, su principal inspirador), y el de 1836, que hunde sus raíces en el encargo que Fernando VII hizo en 1833 a Manuel M.a Cambroner para que elaborara un **Código Civil**, encargo que, debido a su fallecimiento, no llegó a terminar, nombrándose una Comisión²⁵ que continuó su obra presentando el Proyecto de Código Civil de 1836; a estos intentos de carácter público hay que añadir otras iniciativas privadas entre las que destaca, en 1832, el Proyecto de Pablo Gorosabel.

Un punto de inflexión en el proceso codificador lo constituye en nuestra opinión la creación de la Comisión General de Codificación por Decreto de 19 de agosto de 1843, pues dota al proceso de la visión de conjunto necesaria para lograr una codificación coherente²⁶. Esta Comisión, además, «vino a desplazar a las Comisiones específicas, formadas para cada materia y de corta duración, a través de las cuales se había encauzado hasta entonces el movimiento de reforma jurídica»²⁷.

Esta Comisión elaboró las seis bases generales que servirían de pautas a las que deberían ajustarse los diversos códigos a elaborar. Tras la disolución de aquella²⁸ fue nombrada una nueva Comisión General de Codificación por Real Decreto de 11 de septiembre de 1846, cuya Sección civil²⁹ elevó al Gobierno el Proyecto de Código Civil de 1851.

Un vez en manos del Gobierno el siguiente paso hubiera sido su discusión por las Cortes, pero el Gobierno, previendo la oposición que este Proyecto iba a suscitar entre los foralistas y la Iglesia³⁰, emitió la Real Orden de 12 de junio de 1851³¹ donde se recogía la necesidad de que el Proyecto, dada su envergadura, fuera sometido a la opinión de diversas instituciones (Universidades, Audiencias, Colegios de Abogados...), para, después de modificados los puntos pertinentes, ser promulgado³². Esta promulgación no se produjo.

Si bien entre la doctrina es normal hablar de forma tajante de fracaso del Proyecto Isabelino, en nuestra opinión esta afirmación debe matizarse pues supuso un punto de partida³³. Es verdad que no es posible hablar de éxito de un Proyecto que no llegó a promulgarse, pero por primera vez se tenía un concepto claro del Código al que se quería llegar; los futuros legisladores sabrían a qué atenerse, qué líneas esenciales habría que seguir, cómo debería elaborarse y qué errores sería necesario evitar³⁴. Este Proyecto fue la raíz cuya planta, con el pasar de los años, dio como fruto el [Código Civil](#) de 1889, y que, como dijo DE Castro y Bravo³⁵ «es obra fundamental en nuestra historia jurídica; es el antecedente inmediato, legalmente reconocido, de nuestro Código Civil»³⁶.

Entre las razones que suelen señalarse como motivo de la no promulgación del Proyecto de García Goyena, está la oposición de los foralistas que veían cómo su derecho no aparecía reflejado en él³⁷. No obstante, hoy no faltan autores que, con razón, reconocen la concurrencia de otras causas. Maluquer de Motes³⁸ mantiene que «la razón más poderosa de que no se alcanzase con cierta rapidez el tan deseado proceso codificador radica en la *inoportunidad del propio proceso*, por cuanto éste no debía iniciarse hasta no haber alcanzado y consolidado los principios sobre los que se apoya la Revolución liberal, a saber: el derecho de propiedad y las libertades fundamentales de la persona». Siguiendo esta línea, Baró Pazos³⁹ añade otras causas como la oposición de la Iglesia a la regulación de algunas instituciones⁴⁰, la inadaptación de la sociedad a determinados institutos procedentes del derecho foráneo, el deficiente estado de la ciencia jurídica de la época...

En nuestra opinión sería injusto alegar únicamente la cuestión foral⁴¹ como el motivo único responsable de la no promulgación del Proyecto de 1851; se detectaba en el Gobierno una cierta «dejadez» al respecto (la decisión de recabar informes de distintas instituciones es prueba de ello), todavía era necesario un tiempo para la consolidación de los principios liberales que pretendían ser la base del [Código Civil](#)⁴²; sencillamente, no era el momento idóneo.

Ante este *impasse* la labor de promulgar un [Código Civil](#) queda apartada. La misma Real Orden de 12 de junio de 1851 que enviaba el Proyecto Isabelino a Audiencias y Universidades, mostraba la intención de presentar a las Cortes «los proyectos oportunos sobre determinadas materias de notoria conveniencia ó que no ofrezcan graves obstáculos y dificultades para su aplicación general⁴³». Con esta declaración de intenciones⁴⁴ se inaugura lo que se conoce como etapa de las leyes especiales⁴⁵.

Este cambio de método que consiste en un abandono momentáneo de la consecución de un [Código Civil](#) y el recurso a la elaboración de leyes que regulen distintas materias, sirvió para abonar el camino hacia la consolidación de las ideas liberales que habrían de sustentar el futuro Código⁴⁶. En este sentido se promulgaron la Ley Hipotecaria de 1861, la [Ley del Notariado](#) de 1862, la Ley de Aguas de 1866, la Ley Provisional del Registro y de Matrimonio Civil de 1870, Ley de Propiedad Intelectual de 1879...Leyes que han sido calificadas por ALONSO Pérez⁴⁷, como «un modelo, para su tiempo, del mejor Derecho y de elegante escritura».³²

Dos grupos de razones se tuvieron en cuenta para elaborar precisamente leyes especiales en relación a estas materias; por un lado, había materias que necesitaban ser reguladas de forma ineludible (registro civil), y por otro, existían temas sobre los cuales los derechos forales no tenían ninguna incidencia de manera que su regulación no plantearía ningún problema (propiedad intelectual, aguas y minas)⁴⁸.

Y aunque en la época fuese común señalar que la causa de este nuevo sistema venía impuesta porque únicamente las materias elegidas eran de aplicación en todo el territorio español (lo que es cierto), sin duda alguna la razón principal que impulsó este viraje respecto a la promulgación de la importante Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 fue la necesidad inaplazable de regular la materia registral e hipotecaria, ahora bien, ¿qué hacía tan urgente esta regulación?⁴⁹

Para encontrar los motivos de la variación de estrategia normativa hay que remontarse a las primeras décadas del siglo XIX, cuando empiezan a ser realidad las ideas liberales. La implantación de estas ideas supone una ruptura total con las estructuras del Antiguo Régimen, con los fundamentos ideológicos sobre los que se sustentaba. Si hay una cualidad por la que se puede caracterizar al Antiguo Régimen es el inmovilismo; inmovilismo del poder⁵⁰, pues los señores feudales que se sucedían en el tiempo sobre la única base del parentesco, inmovilismo social (las clases estamentales constituyen auténticos cotos cerrados) e inmovilismo económico, pues apenas había tráfico económico y se³³estaba ante una economía de subsistencia donde era difícil que pudieran prosperar iniciativas empresariales. En la base de este inmovilismo económico aparece el hecho de que la propiedad de la tierra, principal fuente de riqueza en aquella época, se encuentra maniatada, sujeta a las manos de unos propietarios que, percibiendo diferentes ingresos por el ejercicio por otros de facultades demaniales, no tienen interés en hacer circular la tierra⁵¹. Si a esta situación se añade la circunstancia de que durante el siglo XVIII la población sufre un aumento considerable, es comprensible que fuera necesaria una reactivación de la economía que permitiese un aumento de los intercambios económicos y un mayor rendimiento de las tierras.

Sobre estos factores socioeconómicos vienen a incidir las ideas liberales⁵²; no se puede olvidar que la Revolución Francesa es impulsada por la clase burguesa con ayuda del campesinado. La burguesía, consciente de que todos los privilegios estaban en manos del clero y la nobleza, y de que lo mismo sucedía respecto a la propiedad de la tierra, alza su voz contra estos privilegios y contra la inmovilización y concentración de la riqueza en manos de grupos minoritarios. Se trata de un clase social con grandes iniciativas⁵³ pero que carece de los instrumentos necesarios para hacerlas realidad, su afán de riqueza requiere de la existencia de ciertas condiciones⁵⁴, preconizadoras ya del capitalismo, que bajo el Antiguo Régimen no se daban.³⁴

La primera condición consiste en la liberalización de la propiedad⁵⁵: no puede permitirse la existencia de tierras infrautilizadas por señores asentados en las comodidades de la clase rentista, la falta en el tráfico de propiedades cuya venta sirva de financiación de todo tipo de iniciativas⁵⁶. Para ello es necesario acabar con las vinculaciones existentes en numerosas familias y con el fenómeno amortizador que *provoca la imposibilidad de enajenar las propiedades de las que son titulares las clases nobiliarias y eclesiásticas*, estamentos denominados por ello, «manos muertas».

Para lograr este fin movilizador, en España se toman una serie de medidas normativas⁵⁷ que, de acuerdo con los vaivenes característicos del siglo XIX, tienen una vigencia intermitente a lo largo del siglo. Hay que citar primeramente la Ley de 11 de octubre de 1820⁵⁸, que declaraba derogados los mayorazgos y demás vinculaciones de los bienes, el Real Decreto de 19 de febrero de 1836 (denominada primera Ley de Mendizábal⁵⁹) que preveía la desamortización de los bienes del clero regular y la Ley de 29 de julio de 1837 (segunda Ley de Mendizábal⁶⁰) dirigida al clero secular⁶¹. También fue importante la Ley³⁵Madoz de 1 de mayo de 1855⁶² cuyo objeto fue la desamortización de los bienes, entre otros, de propios y comunes de los pueblos⁶³.

Mientras la desvinculación pretendía la posibilidad de venta de los «bienes sujetos a perpetuo dominio en una familia⁶⁴», las medidas desamortizadoras, tras convertir las propiedades en bienes nacionales, propugnaban su venta en pública subasta y su paso a nuevos titulares, por tanto, únicamente estas últimas suponían directamente la salida al mercado de la propiedad fundiaria. Con todo ello se logró el fomento del crédito territorial y la revalorización de los terrenos, lo que revirtió de forma positiva en la economía nacional⁶⁵.

Como consecuencia de estas iniciativas económicas, el mercado inmobiliario se vio desbordado por la existencia de una ingente masa de propiedades. Esta avalancha necesitaba de una normativa que asegurara su correcto intercambio y evitara los fraudes⁶⁶.³⁶

Y es en este punto donde entraba en juego la necesidad de una ley de hipotecas⁶⁷. Según un amplio sector de la doctrina⁶⁸ la finalidad que subyace a la promulgación de la [Ley Hipotecaria](#) no es otra que la protección de los adquirentes³⁷ de los bienes desamortizados y desvinculados⁶⁹. Pero, para otros autores como Alonso Pérez, Amorós Guardiola, Baró Pazos, Gómez Gállico, Latour Brotóns, Lasso Gaité, Hernández Crespo, Serna Vallejo y GALLEGO DEL CAMPO, no fue ciertamente ese afán protector de los beneficiados por las medidas desamortizadoras el móvil que impulsó la promulgación de la primitiva [Ley Hipotecaria](#), sino necesidades de reactivación económica⁷⁰.³⁸

Hay que reconocer que existen argumentos a favor de ambas posturas⁷¹ en torno a las relaciones entre legislación hipotecaria y desamortización, pero lo cierto es que no se puede negar que el Registro de la Propiedad servía de castillo⁷² donde podían encontrar amparo tanto los propietarios actuales como *futuros* adquirentes, es decir, la seguridad que producía la ausencia de cargas y gravámenes ocultos redundaba en beneficio del tráfico inmobiliario⁷³ (y del fomento del crédito territorial). Por todo ello, creemos que, si bien la legislación hipotecaria incidía positivamente sobre los adquirentes de los bienes desamortizados, ello no era más que *uno* de los distintos efectos provechosos de la certidumbre que buscaba la Ley, y es que, dependiendo de su situación específica, estos adquirentes podían ser protegidos o no.

Ello no obsta para poder señalar que los procesos de desamortización y desvinculación pusieron en el juego del mercado numerosas propiedades inmobiliarias cuyo tráfico había que facilitar (dichos procesos no pretendían³⁹ sino el fomento del mercado inmobiliario) y en este contexto, la [Ley Hipotecaria](#)⁷⁴ era un factor más en el fomento, que más que proteger *ad hoc* a los adquirentes de bienes desamortizados, lo que hacía era proteger la libertad del mercado inmobiliario⁷⁵, libertad que, en última instancia, redundaría en beneficio de la burguesía⁷⁶.

En definitiva, es indudable la conexión entre el proceso desamortizador y la legislación hipotecaria, pero no puede tacharse a esta normativa de ir directamente encaminada a la protección de los adquirentes de bienes desamortizados⁷⁷.

2. Formación de la primera Ley Hipotecaria y promulgación del Código Civil

Vistas las razones de la promulgación de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, repasemos brevemente su génesis. El Real Decreto de 8 de agosto de 1855⁷⁸ encargó a la Comisión que formulara un proyecto de Ley de Hipotecas,⁴⁰ «con preferencia» a la revisión del Proyecto de [Código Civil](#). Así se elaboró una parte importante de la Ley, pero un cambio de Gobierno provocó el nombramiento de una nueva Comisión que redactó un Anteproyecto de Ley de Hipotecas y aprobó las bases del proyecto a partir de las cuales Cárdenas elaboró el Proyecto; tras pasar por el Congreso, el Proyecto de Bases fue aprobado por la Comisión el 20 de octubre de 1857.

Faltaba el dictamen de este Proyecto por el Congreso pero terminó la legislatura y en la siguiente, tras modificarse una de sus bases por el ministro José M.ª Fernández de la Hoz y ser aprobado por el Congreso, quedó bloqueado en el Senado. Simultáneamente el mismo ministro encomendó a la Comisión la redacción del Reglamento de la Ley.

Con el nuevo ministro Santiago Fernández Negrete, fue en la Comisión donde se centraron los trabajos de preparación de la Ley de Hipotecas y, por fin, el 4 de junio de 1860, la Comisión acordó elevar al Gobierno los proyectos de Ley y Reglamento de Hipotecas y la Exposición de Motivos.

Finalmente, en lugar del Proyecto de Bases, Santiago Fernández Negrete presenta al Senado la Ley en su totalidad; tras su paso por el Congreso fue aprobada el 16 de enero de 1861 y sancionada el 8 de febrero del mismo año⁷⁹.

Teniendo en cuenta que la clase política de la época achacaba a la cuestión foral la imposibilidad de promulgar el Proyecto de Código Civil de 1851, se pensó que el final del callejón sin salida al que se había llegado vendría dado por la inclusión en la Comisión encargada de redactar el Código de representantes de las regiones forales; de manera que, tras la dimisión en 1869 de la Comisión de Codificación y la constitución de otra nueva en 1875, por Real Decreto de 2 de febrero de 1880⁸⁰ se abren las puertas de la Comisión a los dichos representantes⁸¹.⁴¹

Una vez en la Comisión los materiales legislativos existentes hasta el momento y las memorias, en torno a las instituciones de los derechos forales a conservar, que cada representante foral hubo de presentar a la Comisión, Manuel Alonso Martínez, a la sazón ministro de Gracia y Justicia, decidió que un modo de impulsar la redacción de un [Código Civil](#), era la elaboración de una ley de bases, que fuera discutida por las Cortes y sobre la cual se redactaría el Código cuyo articulado no tendría ya que ser discutido por los cuerpos legisladores⁸².

El 22 de octubre de 1881 fue presentado al Parlamento el Proyecto de Ley de Bases del [Código Civil](#), siendo rechazado, por lo que al año siguiente Alonso Martínez volvió al procedimiento hasta entonces «tradicional» y, tras la redacción por la Comisión de los dos primeros libros del Proyecto de [Código Civil](#), los presentó al Senado, pero su cese como ministro provocó que no se terminase de redactar⁸³.

Pero el procedimiento de la ley de bases fue retomado por Francisco Silvela⁸⁴, quien hizo que la Comisión reanudase sus trabajos. El Proyecto de Ley de Bases fue presentado a las Cortes el 7 de enero de 1885, pero con la disolución del Congreso en 1885 se interrumpió su discusión. En la legislatura siguiente se retomó el Proyecto de Ley de Bases⁸⁵ en el punto en el que se⁴²había dejado (faltaba el dictamen de la Comisión del Congreso de los Diputados) pero de nuevo el fin de la legislatura impidió la aprobación del Proyecto, lo que no tendría lugar hasta el 3 de mayo de 1888⁸⁶ (fecha en que fue sancionado por el Senado), siendo finalmente sancionado por la regente M.^a Cristina el 11 de mayo de 1888.

Gracias a que, a pesar de la demora en los trámites necesarios para la aprobación del Proyecto, la Comisión no abandonó su encargo de elaborar un [Código Civil](#), tras su sanción por la reina regente, pudo terminar sus trabajos rápidamente y se publicó en la Gaceta por Real Decreto de 6 de octubre de 1888 el texto articulado del [Código Civil](#)⁸⁷. Tras la publicación se procedió a su debate en las Cámaras y, con motivo de las modificaciones introducidas en estos debates, una Ley de 26 de mayo de 1889, ordenó hacer y publicar una edición⁴³reformada del [Código Civil](#)⁸⁸, en cumplimiento de lo cual, en la Gaceta se publicó una segunda edición del [Código Civil](#), por disposición del [Real Decreto de 24 de julio de 1889](#), que entró en vigor en sustitución de la primera edición⁸⁹.

Por fin, setenta y siete años después de que el art. 258 de la Constitución de Cádiz, proclamara que el [Código Civil](#) sería uno mismo para toda la Monarquía, España contó con un [Código Civil](#) que serviría de punto de referencia para todo el ordenamiento jurídico. Mucho se ha escrito sobre el significado de este Código, pero nos parecen especialmente esclarecedoras las palabras al respecto de dos grandes maestros.

ALONSO PÉREZ⁹⁰, en cuanto a la ideología global del Código apunta que, «simplemente coadyuvó a mantener la conquista de una burguesía reaccionaria y meramente acomodaticia (...) refleja perfectamente el orden burgués», y más adelante añade: «Los «burgueses poseedores» identificados con los poderes estatales y el Derecho establecido, pues que fueron los autores de la democracia liberal (...) Nuestro [Código civil](#) sirvió para consolidar el *status* la burguesía conservadora que, poderosa, aunque reducida, defendía sus privilegios sirviéndose de la ley vigente. No era hija de una Revolución, sino colofón de cien años de protagonismo económico, político y social⁹¹».

Y, en cuanto al contexto histórico-político en que se promulga, CASTRO Y Bravo⁹² señala que «nace el [Código Civil](#) en tiempos de la regencia de Dña. M.^a Cristina, momento de apariencia gris, en el que un

tranquilo alternar de los partidos había restablecido hábitos de paz y convivencia. No había grandes ideales que impusieran el anhelo de profundas reformas, ni una ciencia del Derecho de severa técnica que pudiera intentar una obra doctrinal original».44

III

Origen del término inmatriculación

No hay duda de que la palabra inmatriculación no tiene tradición en España⁹³, de tal forma que se trata de un concepto técnico que como tal, únicamente se utiliza en el ámbito del Derecho Inmobiliario⁹⁴.

Son varios los autores⁹⁵ que mantienen la importación de la expresión del Derecho germánico, aunque a nuestro entender no aportan (al menos en sus obras) datos que apoyen esta tesis.

Se trata de un término que no aparece en los diccionarios de lengua española manejados: Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española⁹⁶, María Moliner⁹⁷ y Diccionario Ideológico de la Lengua Española⁹⁸. Por tanto, haciendo caso a aquellos que nos hablan de la raigambre germánica del vocablo, se acudió a los diccionarios de español-alemán⁹⁹, sin éxito; pero, en cambio, sí aparece el término matricular, *immatrikulieren*, y matrícula, *immatrikulatio*; parece, por tanto, que la similitud formal y fonética de las expresiones alemanas con la voz inmatriculación es evidente. Estamos ante lo que los lingüistas denominan un préstamo léxico cuyo fin es aumentar las palabras de una lengua mediante la importación de las de otro idioma¹⁰⁰. Esta operación puede llevarse a cabo acudiendo a los calcos, que consisten en adaptar la palabra extranjera a «nuestra pronunciación y a nuestra ortografía», en nuestro caso, *immatrikulatio* por inmatriculación.

Consultando los diccionarios alemán-español la traducción que se da al término *immatrikulatio* es la de «inscripción en la matrícula, matriculación, inscripción». Es decir, la voz alemana procede del latín «matricula», raíz a la que se añadió el prefijo «im».

En latín «matricula», es una palabra de la época postclásica que significa «matrícula, catálogo, lista de nombres de personas»¹⁰¹ (procede de *matrix*), pero no existe en la lengua latina el verbo matricular, por lo que se acude para referirse a esta acción a la preposición «in» que alude a «dentro de, en...»: «in censum reféree»¹⁰². Parece que pasó a la lengua alemana con la preposición ya incluida y asumida por la palabra original¹⁰³.

Matrícula¹⁰⁴ es una palabra que, como ya se ha dicho, sí tiene tradición en nuestra lengua (Pragmática de 31 de enero de 1768¹⁰⁵ y arts. 6 y 15 de la Ley⁴⁶ de Hipoteca Naval de 21 de agosto de 1893), ¿por qué, entonces, acudir al calco de un término extranjero y no tomar la palabra española con el mismo origen latino?¹⁰⁶

Resulta curioso constatar que la época en la que la voz inmatriculación comienza a ser usada por nuestros juristas coincide con el momento en el que existe en España un absoluto deslumbramiento por el sistema registral alemán¹⁰⁷, como dice NÚÑEZ LAGOS¹⁰⁸, «se vivía en plena alucinación teutónica», de tal forma que éste se convirtió en el sistema ideal a imitar¹⁰⁹.47

No obstante, las características del ordenamiento jurídico alemán (no sólo las de su sistema inmobiliario) eran, y son, distintas a las del español¹¹⁰, de modo que no es posible la traslación del concepto al ordenamiento español con las mismas notas que posee en el sistema germánico¹¹¹.

El concepto está íntimamente unido con el modo de llevar los registros que se haya elegido. Es tradicional señalar dos modos posibles¹¹²: folio real¹¹³ y folio personal. El primero conlleva la utilización del elemento físico finca como criterio de ordenación de todos los datos que llegan al registro¹¹⁴; en cambio,^{48a} a través del segundo modo, es la persona del titular el punto a partir del cual se procede a la ordenación.

También es comúnmente aceptado por la doctrina que el sistema del folio real es el más perfecto, pues facilita en gran medida las búsquedas de datos¹¹⁵; lo que interesa es conocer el «estado registral» de la finca, no de sus titulares. Sin embargo, está bastante extendido entre los sistemas que utilizan el folio real, llevar simultáneamente un índice de personas, ya que en ciertos supuestos puede ser útil el conocimiento de los bienes que posee un determinado sujeto¹¹⁶.

Como prototipo de sistema que siguiera la técnica del folio personal siempre se ha señalado a la legislación francesa, pues hasta la reforma de 4 enero-14 de octubre de 1955¹¹⁷, en el Registro únicamente se tenían en cuenta los nombres de los titulares de los bienes; sin embargo, con la reforma se dio paso a un sistema mixto en el que tenían cabida tanto los repertorios personales como los prediales¹¹⁸.⁴⁹

IV

Concepto

Si se adopta el sistema de folio real, es lógico que el primer paso para la implantación de un Registro de la Propiedad sea la determinación de cómo se va a llevar a cabo la descripción de los bienes inmuebles en los libros registrales. Y es precisamente esta entrada del elemento físico, sustrato de todos los derechos reales, lo que en el ordenamiento alemán se denomina inmatriculación.

Pero este último ordenamiento se basa en unos principios materiales y organizativos distintos de los que sustentan nuestro sistema¹¹⁹, y una de las diferencias fundamentales está en que, en Alemania, la inscripción es constitutiva, mientras que en nuestro país, es la teoría del título y el modo la que rige el mecanismo de adquisición de los derechos reales (arts. 609 y 1095 C.C.)¹²⁰.

En Alemania los Registradores actúan de oficio para llevar a cabo el ingreso de las fincas en el Registro de la Propiedad en coordinación con la oficina catastral. El propio folio registral deja constancia de la importancia que la operación inmatriculatoria tiene en el ordenamiento alemán y así, el encabezamiento del folio¹²¹ se dedica a la descripción de la finca y en ella se hace referencia^{50a} a la demarcación, datos catastrales, naturaleza y situación de la finca, cabida...¹²² Y es que esta inmatriculación de oficio lleva a que la descripción de la finca se haga teniendo en cuenta los datos catastrales y, por tanto, se ajuste en gran medida a la realidad.

Una vez ha ingresado el predio, serán los interesados los que para transmitir la propiedad o constituir un derecho real tengan que acudir al Registro de la Propiedad siguiendo para ello los trámites que la legislación hipotecaria alemana prevé para ello¹²³.

El sistema suizo¹²⁴, en el ámbito estrictamente organizativo del Registro, es muy similar al alemán. El libro principal, denominado *grand livre*¹²⁵, es el que, sobre la base del sistema de folio real (arts. 945.1 Code Civil suisse y 5 ORF), recoge el historial jurídico de cada finca. El denominado «estado descriptivo» es el documento complementario¹²⁶ encargado de reflejar la situación y superficie del inmueble, los cultivos... tomando los datos de la mensuración oficial (art. 950 Code Civil suisse) llevada a cabo por los diferentes cantones siguiendo las reglas dictadas por el Estado federal. Se conoce por *immatriculation* «el hecho de abrir un folio para un⁵¹ inmueble haciendo referencia a los datos de hecho relativos a ese

inmueble»¹²⁷ (art. 943 Code Civil suisse), es de carácter obligatorio y se practica de oficio¹²⁸ (art. 1 ORF), es decir «sin intervención directa del propietario o del interesado»¹²⁹.

En cambio, el sistema español, no funciona de la misma forma. A pesar de que el sistema de folio real¹³⁰ se adoptó incluso antes de la vigencia de la Ley Hipotecaria de 1861¹³¹, las fincas no llegan al Registro independientemente de los derechos que recaigan sobre ellas, sino que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley...» (art. 7 L.H.)¹³². Esta conceptualización no deja de ser sino una consecuencia de los orígenes del sistema hipotecario español a los que ya se ha hecho alusión; inicialmente se preveía que sólo cuando existiera algún gravamen o carga sobre las fincas se daría conocimiento de los mismos a través de su inclusión en el Libro u Oficio de Hipotecas⁵², no interesaba el bien inmueble, sino la existencia de una carga sobre él¹³³.

Cuando más adelante se fue perfeccionando el sistema hipotecario, la falta de medios técnicos no permitió el «vaciado» de toda la propiedad inmobiliaria en los libros registrales¹³⁴, y sólo con ocasión de la transmisión de las fincas o la constitución sobre las mismas de un derecho real, se procedía a su ingreso en el Registro.

Todos estos antecedentes hacen que actualmente en España no sea posible entender la inmatriculación del mismo modo a como se hace en Alemania, pero ello no significa que no quepa hablar de su existencia; ésta es simultánea a la inscripción del derecho de propiedad o de un derecho real determinado (art. 7 L.H.) y carece de autonomía propia en contra de lo que sucede en Alemania¹³⁵.

En un sentido formal, la inmatriculación es un asiento registral¹³⁶ que recoge la entrada en los libros registrales de la finca y que conlleva la apertura de un folio registral; se trata de un asiento practicado en los libros diferente del asiento de inscripción en sentido estricto¹³⁷. La inscripción suele hacer referencia a los derechos reales¹³⁸ (art. 2 L.H.), la inmatriculación alude a los predios¹³⁹, al sustrato material¹⁴⁰ sobre el que giran todos los datos que tienen acceso al Registro, es una clase de asiento registral al igual que lo son las notas marginales o las anotaciones preventivas¹⁴¹. Lo que sucede es que, en España, el asiento de inmatriculación carece de virtualidad propia y aparece absorbido por la primera inscripción del dominio sobre la finca¹⁴². El hecho de que sea posible llevar a cabo una primera inscripción de una cuota indivisa del dominio⁵⁴ (art. 54.1 RH) o del dominio útil o directo (art. 8.3.º L.H.)¹⁴³, permite decir que, como en estos supuestos, la inmatriculación lo es de la finca íntegra, y la inscripción se refiere a derechos (a una cuota del dominio o un dominio menos pleno¹⁴⁴)¹⁴⁵, inmatriculación y primera inscripción serán conceptos distintos (y por ello, en posteriores asientos la finca ya no vuelve a ser inmatriculada porque ya lo ha sido totalmente, y únicamente se inscribirán el resto de cuota o el otro tipo de dominio¹⁴⁶). A este mismo hecho se refiere Albaladejo con las siguientes palabras:⁵⁵ «el que no importe que el dominio que se inscriba sea no pleno, total y libre, se dice que se debe a que la inscripción inmatriculadora *registra la finca entera* (...) y a que la inscripción es inmatriculadora, no en cuanto consta en ella el titular (pleno o no, total o parcial, libre o gravado) del dominio, sino en cuanto registra la finca. Lo que es cierto...»¹⁴⁷.

Demuestra igualmente que la inmatriculación y primera inscripción de dominio son figuras diferentes el hecho de que, si la posesión de una finca consta ya en el Registro, se entiende que ya está inmatriculada, lo que es consecuencia de que lo que se inmatricula es la finca, siendo la inscripción simultánea del dominio algo puramente circunstancial¹⁴⁸. Otra prueba de esta diferenciación conceptual viene dada por el art. 7 párr. 2.º, que legitima al titular de un derecho real sobre finca no inmatriculada para solicitar la inmatriculación de la misma¹⁴⁹. Un supuesto similar a este último es el previsto en el art. 140. 3.º RH que permite a los interesados en los embargos sobre fincas no inmatriculadas que soliciten que se haga

requerimiento al dueño o a su representante para que inmatricule, y ante su negación, cabrá acudir al Tribunal⁵⁶ para que acuerde la inmatriculación si se contare con los documentos necesarios para ello ¹⁵⁰.

Pero la coincidencia temporal ¹⁵¹ de ambos asientos (inmatriculación y primera inscripción), no es incompatible con su conceptualización separada y es posible deslindar sendos conceptos ¹⁵². No obstante, no faltan autores que nieguen la existencia de la inmatriculación en el ordenamiento jurídico español ¹⁵³.⁵⁷

Para evitar los problemas de discordancia que se han producido en España, lo más correcto hubiera sido que la inmatriculación se hubiera deslindado de la operación de la primera inscripción ¹⁵⁴ y se hubiera efectuado de oficio ¹⁵⁵ y en consonancia con la oficina catastral, ya que así las descripciones físicas hubieran sido más exactas; pero la inexistencia de un verdadero Catastro (al contrario de lo que sucedía en Alemania), hizo imposible este «deseo coordinador» del legislador ¹⁵⁶.

De esta suerte, el concepto de inmatriculación posee dos acepciones, la formal y la material, aunque esta dualidad no es aceptada de forma unánime por la doctrina. Como se ha visto el primer sentido hace referencia a un tipo de asiento registral mediante el cual la finca, el sustrato sobre el que recaen los derechos inscribibles, tiene acceso al Registro llevando a la apertura de una hoja registral única y exclusiva de la finca ¹⁵⁷.⁵⁸

Esta concepción formal no siempre es admitida con claridad por los autores, ya que las peculiaridades de nuestro sistema hipotecario (simultaneidad de la primera inscripción de dominio y de la inmatriculación reflejada en el art. 7 L.H.), hacen que no sepan deslindar claramente ambos conceptos. Camy Sánchez Cañete ¹⁵⁸, al tratar la inmatriculación en general, clasifica en tres grupos las posturas existentes al respecto: 1.a la que equipara inmatriculación y primera inscripción, 2.a aquella que niega la existencia de inmatriculación en nuestro Derecho, y la 3.a, que podría denominarse como ecléctica, que consiste en aglutinar la inmatriculación en torno a «dos pilares básicos: ingreso de la finca en el Registro y primera inscripción de dominio». Sin embargo, creemos que hacer esta clasificación tan tajante, no es posible, y que lo que existe en la doctrina española es un estado de confusión y ambigüedad provocado por la simultaneidad apuntada más arriba; si bien en abstracto llegan a diferenciarlos de forma nítida, en el momento de dar una definición de la inmatriculación válida para el ordenamiento español, no llegan a marcar esa diferencia ¹⁵⁹.⁵⁹

Para Roca Sastre y Roca-Sastre Muncunill ¹⁶⁰, la inmatriculación es el ingreso o acceso de una finca en la vida registral de los libros del Registro efectuado por una primera inscripción de dominio de la misma a favor del inmatriculante, a través de los medios inmatriculadores legalmente admitidos, por la cual se abre folio, hoja o registro particular a la finca correspondiente a los efectos jurídicos procedentes» ¹⁶¹.

Muy recientemente CURIEL Lorente ¹⁶², de forma hábil, engarza ambos conceptos diciendo que «la inmatriculación comporta, en el sistema español, una doble operación registral: la apertura del registro particular de la finca que se inmatricula (art. 243 L.H.) y la extensión de la primera inscripción de su dominio (art. 198 L.H.)» ¹⁶³. También elabora una concepción similar Camy Sánchez Cañete, concepción que da lugar a la tercera corriente por él mismo señalada ¹⁶⁴.

Una postura un tanto original es la mantenida por SANZ Fernández ¹⁶⁵, para quien es posible conceptualizar la primera inscripción de dos maneras: en sentido estricto y como inscripción de inmatriculación, siendo la primera, aquella que «inicia la vida registral de una finca que se forma por modificación de otras que constaban ya inscritas en folios diferentes», y la segunda forma, es la que «inicia la vida registral de una finca no inscrita, incorporando al régimen del Registro,⁶⁰ la finca que antes había vivido extrarregistralmente». Por tanto, para este autor los términos están en una relación de género a especie.

No faltan autores que distinguen de forma diáfana los conceptos en juego; en primer lugar, hay que citar a Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida¹⁶⁶, quienes al tratar el tema elaboran una red de conceptos formada por la inmatriculación, las operaciones inmatriculatorias, la primera inscripción en sentido ordinal y en sentido registral. Para estos autores, y ciñéndonos a los extremos que aquí nos interesan, la inmatriculación es «el ingreso de una finca en sentido registral en el Registro», la primera inscripción en sentido ordinal es «el primer asiento de inscripción que se practica en el folio registral destinado a una finca» y la primera inscripción en sentido registral, hace referencia al «asiento que carece de soporte causal en otro anterior»; finalmente concluyen diciendo que inmatriculación y primera inscripción en sentido ordinal deben coincidir necesariamente¹⁶⁷.

Chico y Ortiz¹⁶⁸, tras realizar un recorrido por las diferentes opiniones doctrinales existentes, se declara partidario de efectuar una neta diferenciación entre inmatriculación y primera inscripción¹⁶⁹.

Pero a nuestro entender, quien realiza una distinción más clara es, sin duda, DÍEZ Picazo¹⁷⁰ al decir que la inmatriculación «se refiere fundamentalmente al concepto de finca en sentido registral» y la primera inscripción «se refiere a los derechos (en particular el derecho de propiedad) existentes sobre las fincas y a los títulos que sirven de soporte a tales derechos». Y es que sobre estos puntos es donde estriba el principal rasgo diferenciador.

En este ambiente de confusión descrito¹⁷¹, los autores se empeñan en formular un concepto de inmatriculación válido únicamente dentro del sistema español¹⁷² sin dar previamente una definición general, ¿por qué?, las peculiaridades⁶¹ de nuestro sistema no impiden la elaboración de un concepto idóneo de ámbito universal, con independencia de los procedimientos que se sigan para su consecución. Es cierto que resulta difícil dar un concepto de inmatriculación que aglutine sus rasgos más importantes y que dé satisfacción a todos los autores, sobre todo teniendo en cuenta la multitud de definiciones que la doctrina nos ha proporcionado. Por dar una muestra de la diversidad de definiciones existentes, a continuación se van a enumerar las más significativas.

Ya hemos recogido anteriormente la completa definición que nos ofrecen ROCA Sastre y Roca-Sastre Muncunill¹⁷³ en la que hacen mención, aunque de forma general, a los medios existentes para ello, y a sus efectos jurídicos.

En opinión de Gómez Gállego y Del Pozo Carrascosa¹⁷⁴ implica el «ingreso de la finca en el Registro efectuado por una primera inscripción de dominio a favor del inmatriculante mediante la presentación de los títulos o medios inmatriculadores admitidos legalmente, y por la cual se abre folio registral a la finca». Como ejemplo de definiciones más breves se puede mencionar la de Albaladejo¹⁷⁵: «ingreso de una finca en el Registro».

Tras estas definiciones doctrinales¹⁷⁶ creemos necesario insistir en el hecho de que la inmatriculación en sentido formal¹⁷⁷ es un tipo de asiento registral y no una inscripción como afirma la mayoría de la doctrina¹⁷⁸ quizá influida, y confundida, por esa coincidencia en el folio registral del Registro de la Propiedad español de la inmatriculación con la primera inscripción.⁶²

De forma clara, califican a la inmatriculación como asiento de inscripción, Valpuesta Fernández¹⁷⁹, Albaladejo¹⁸⁰, Roca Sastre y Roca-Sastre MUNCUNILL¹⁸¹ y CANO TELLO¹⁸².

PEÑA Bernaldo de Quirós, no se declara abiertamente sobre el tema, pero de sus palabras¹⁸³ parece deducirse que no estamos ante un asiento de inscripción, sino ante otro tipo de asiento registral.

En la legislación española, como es sabido, hay distintos tipos de asientos registrales¹⁸⁴ (art. 41 RH): inscripciones (arts. 2 y ss. L. H.), anotaciones preventivas (arts. 42 y ss. L.H.), cancelaciones (arts. 76 y

ss. L.H.), notas marginales (arts.23, 141, etc. L. H.) y menciones (art. 15 L.H.), cada uno de los cuales cumple una función. No obstante, como el asiento con el que se confunde la inmatriculación es la inscripción, únicamente señalaremos las diferencias de este último asiento respecto del asiento inmatriculatorio.

Independientemente de cuál sea el objeto de la inscripción ¹⁸⁵ nos parece obvio⁶³ que éste es de carácter netamente jurídico, se trata de hechos, actos o contratos que han producido o producen directamente efectos jurídicos; en cambio, el asiento de inmatriculación, a pesar de que de forma mediata tiene repercusiones jurídicas, se limita a constatar un estado físico, describe una situación existente en la realidad ¹⁸⁶, tiene una finalidad propia de tal envergadura (una correcta descripción de la finca), que hace que alcance autonomía propia y deba ser considerado como un tipo de asiento registral distinto del de inscripción ¹⁸⁷.

Si bien suele atribuirse la índole de asiento principal a la inscripción ¹⁸⁸, la inmatriculación tiene un carácter básico e indispensable en el sentido de que⁶⁴ sin ella no es posible comenzar el historial jurídico de la finca e inscribir los derechos y cargas que existan sobre ella.

El hecho de que el legislador en el art. 207 L.H. hable de «inscripciones de inmatriculación» y de que la inmatriculación no aparezca enumerada junto al resto de los asientos registrales en el art. 41 RH no significa nada, ya conocemos la falta de rigor técnico de nuestras leyes, de hecho, en otros preceptos el legislador sí parece conceptuar la inmatriculación de forma individualizada (art. 199 L.H.: «La inmatriculación de fincas que...»), o el título que precede a los preceptos reglamentarios que regulan la inmatriculación mediante título público -arts. 298 y ss.- «Inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos»).

Finalmente, también existe una acepción sustantiva de la inmatriculación (como operación con virtualidad inmatriculadora) que puede definirse como acto a través del cual el Registro tiene noticia de la existencia de una *nueva* finca reflejándola en sus libros ¹⁸⁹ y describiéndola según los datos que se aporten ¹⁹⁰.

El hecho de que este acto se lleve a cabo de oficio o a instancia de parte, simultáneamente a la inscripción de la propiedad o de un derecho real o de forma independiente ¹⁹¹, no son más que aspectos circunstanciales que según el sistema hipotecario del que se trate inciden sobre el concepto de inmatriculación pero dejan indemne su esencia, de tal forma que es posible formular un concepto universalmente válido abstrayendo de su núcleo extremos meramente circunstanciales.

V

Diferenciación de supuestos

La nueva configuración de las fincas se ha producido dentro de un proceso urbanizador. Dada la confusión existente en torno al concepto de inmatriculación resulta conveniente analizar si, determinados supuestos que el legislador o la doctrina califican de inmatriculatorios, realmente lo son o no.⁶⁵

En concreto, nos referiremos a la existencia de excesos de cabida, los supuestos de modificaciones de las fincas, la declaración de obra nueva, la novedosa constancia obligatoria de la referencia catastral, los supuestos especiales en materia urbanística y los casos de la concentración parcelaria.

Excesos de cabida. Con esta expresión se alude a aquellos casos en los que la superficie que aparece consignada en el folio registral no se corresponde con la que verdaderamente posee la finca. La doctrina se

muestra de acuerdo en señalar que la constancia registral de los excesos de cabida no es un supuesto de inmatriculación¹⁹². Efectivamente, si hemos señalado que el objeto de la inmatriculación es la finca, una vez que ha ingresado en el Registro, cualquier cambio en sus datos descriptivos, que no conlleve la modificación de sus linderos, no implicará otra cosa que una rectificación de tales datos a fin de hacer concordar realidad y estado registral. La superficie o extensión de una finca no es más que un hecho físico, que carece, por sí sola, de la capacidad de dar a la finca su carácter de tal¹⁹³, de hecho, el dato de la superficie en la Ley Hipotecaria de 1861, únicamente se obligaba a su consignación si el mismo constaba en el título, y tal situación es la que se mantiene en el vigente [art. 9 L.H.](#), no obstante, el art. 51. regla 4.a RH, impone su consignación en todo caso; pero esta inaptitud de la cabida para configurar y determinar la unidad fundiaria, no significa que no tenga importancia, todo lo contrario, se trata de una característica de la finca que, junto con otras, incide directamente sobre su valor (y consiguiente tributación¹⁹⁴) y que, en el ámbito agrario, tiene fundamental importancia en orden al respeto a la legislación de unidades mínimas de cultivo y ejercicio de los retractos¹⁹⁵.⁶⁶

A pesar de que ya nos hemos pronunciado a favor de la negación del carácter inmatriculatorio a la registración de los excesos de cabida, creemos necesaria una explicación al respecto.

Entre los demás datos cuya constancia registral se exige están los linderos¹⁹⁶ ([art. 9.1.a l.h.](#) y art. 51. 2.a y 3.a) cuyo objetivo principal es la delimitación de la finca respecto al resto de predios circundantes¹⁹⁷. Se podría decir que, a efectos jurídicos, finca es todo aquello que esté dentro de dichos linderos¹⁹⁸.⁶⁷ No en vano la RDGRN de 20 de agosto de 1863¹⁹⁹ declara que «en la propiedad rústica en que sólo consta la cabida, si no hay lindes, no hay heredad, no hay especificación de finca (...) al designarse las lindes se crea la entidad inmueble»²⁰⁰.

Consecuencia de la importancia de los linderos²⁰¹ es la teoría del cuerpo cierto a que los autores²⁰² suelen referirse para justificar que los excesos de cabida no son objeto de inmatriculación, teoría cuya expresión positiva se encuentra en el [art. 1471 del Código Civil](#), sito entre los preceptos reguladores del contrato de compraventa. Conforme a este artículo las ventas de bienes inmuebles hechas por precio alzado, no darán lugar a un aumento o disminución del precio pactado aunque en la realidad la superficie existente sea distinta de la consignada en el contrato²⁰³.

Desde el momento en que se mantiene que la finca viene delimitada y unificada por sus linderos y que el dato de la extensión no es más que un dato coadyuvante a la descripción de la finca²⁰⁴, no es posible reconocer potencialidad⁶⁸ inmatriculadora a la constancia registral de los excesos de cabida. No hay una entrada en el Registro de la Propiedad de una finca nueva, la finca sigue siendo la misma, no hay una transformación en su configuración esencial que haga que debamos hablar de la existencia de una nueva finca; lo único que ha sucedido, es que, con la constancia registral del exceso de cabida, se ha rectificado un dato descriptivo disconforme con la realidad que hacía que existiera un desfase entre lo descrito por los libros y la finca verdaderamente existente²⁰⁵.

La Dirección General de los Registros y del Notariado es del mismo parecer y la Resolución de 12 de julio de 2003²⁰⁶, mantiene que «la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados»²⁰⁷.⁶⁹

Sin embargo, no faltan autores para quien la constancia registral de los excesos de cabida sí tiene virtualidad inmatriculadora. ROCA SASTRE y ROCA-Sastre Muncunill²⁰⁸ mantienen que cabe hablar de

inmatriculación «en sentido amplio, extendiéndola a todos los casos de modificación de entidades hipotecarias, incluso las meramente cualitativas», e incluyen entre éstas los excesos de cabida²⁰⁹.

Después de afirmar que la constancia registral de los mal llamados excesos de cabida carece de sustancia inmatriculadora es necesario mostrar determinados casos (que se dan en raras ocasiones, pero que existen), que son aquellos para los que realmente se debería reservar la expresión «exceso de cabida» pues en ellos sí hay realmente un aumento de la superficie terrestre y, por tanto, sí que cabe hablar de un supuesto de inmatriculación.

Nos estamos refiriendo a los casos del aluvión y del abandono del cauce de un río (accesiones fluviales ambas) que se regulan dentro del Capítulo dedicado al derecho de accesión²¹⁰ (arts. 353-383 C.C.). Se está ante hipótesis⁷⁰ en las que, por efecto de la propia naturaleza, tiene lugar un acrecimiento de las tierras de una parcela, acrecimiento que se produce de forma lenta²¹¹.

Realmente en estas hipótesis se verifica un cambio físico²¹², tiene lugar una modificación en la configuración tanto física como jurídica de las fincas, y consecuencia de ello es el hecho de que en estos casos la constancia registral del cambio sí tenga carácter inmatriculador²¹³; y es que, aunque la finca ya había accedido al Registro de la Propiedad, con el fenómeno del aluvión la finca es distinta, ha perdido su identidad inicial²¹⁴, de tal forma que es necesario que la nueva finca producto de la accesión fluvial, ingrese en el Registro mediante asiento inmatriculador. No es que se abra un nuevo folio para efectuar la inserción de la nueva superficie, este carácter inmatriculador del que hablamos debe entenderse en el sentido sustantivo que se le ha dado anteriormente; si el río causante del fenómeno servía de lindero a la finca, es cierto que éste continuará siendo tal (y por tanto, aparentemente no habrá modificación⁷¹ de linderos²¹⁵), pero si bien en el plano práctico no se percibe, ha habido un desplazamiento del lindero²¹⁶ que hace que la finca sea distinta y es esta circunstancia la que dota a la registración de carácter inmatriculador²¹⁷.

No obstante todo lo hasta aquí visto, y como se refirió más arriba, en la legislación hipotecaria se sigue utilizando la denominación inmatriculación para aludir a la constancia registral de los excesos de cabida (sin diferenciar según se esté ante fenómenos de accesión fluvial o no). En defensa de esta técnica se puede alegar que el legislador es consciente de que no se está en estos casos ante un supuesto inmatriculatorio, pero que, emplea el vocablo únicamente en aquellas hipótesis en que la constatación se logra, precisamente, mediante los medios típicamente inmatriculatorios²¹⁸.

Por último, hay que hacer referencia a una posibilidad, no contemplada en la legislación hipotecaria²¹⁹, es aquella consistente en la existencia de un «defecto de cabida»,⁷² es decir, que la superficie que consta en la descripción registral de la finca es superior a la medida de la superficie de la finca; en estos casos, la rectificación del dato ¿tiene virtualidad inmatriculadora?, ¿varía la identidad de la finca?

Nuestra postura al respecto, es la misma que la mantenida en relación a los excesos de cabida, esto es, normalmente se tratará de una mera rectificación de superficie, y sólo cuando se esté ante una desaparición de parte de la finca por efecto de las aguas fluviales²²⁰ (en cuyo caso tendrá lugar propiamente una reducción de la cabida), se tratará verdaderamente de una inmatriculación, puesto que en tales casos habrá una modificación de linderos (en ocasiones, apenas perceptible) que provocará que la finca pierda su identidad inicial y se configure, con la nueva cabida, como una finca diferente.

Modificación de fincas. Con esta expresión se hace referencia a aquellas operaciones que «dan lugar a una nueva configuración registral de las fincas ya inscritas»²²¹, y que, aunque tienen un reflejo registral, sin embargo, no tienen por qué ser perceptibles en la realidad²²².

La modificación puede adoptar diversas modalidades según cuál sea el objetivo de la operación y en este sentido Rica Y Arenal²²³, distingue entre fenómenos de composición y de descomposición. Pero utilizando la terminología legal²²⁴, si lo que se quiere es aumentar el tamaño de una finca, las posibilidades existentes son dos: la agregación y la agrupación, mientras que si lo que se pretende es disminuir la cabida de la finca las opciones posibles son también dos²²⁵: división o segregación²²⁶.⁷³

El optar por una modalidad u otra tiene consecuencias registrales fundamentales; en la agregación, se mantiene el folio de la finca matriz mientras que se cierra aquel de la finca que acrece²²⁷ (art. 48 RH).

Con la práctica de la agrupación se abre folio a la nueva entidad registral y se cierran las hojas abiertas a las fincas integrantes (art. 45 RH)²²⁸. Estos son los efectos tradicionales, pero, sin embargo, los cambios sociales han provocado que deban adaptarse a las nuevas realidades, de ahí que se acepten «agrupaciones excepcionales» en los que los folios de las fincas agrupadas no se extinguen totalmente²²⁹.

La división supone igualmente la clausura del historial registral de la finca «madre» y la apertura de tantos folios nuevos como fincas se formen (art. 46 RH).

Finalmente, la práctica de la segregación lleva a mantener el folio de la finca originaria y a iniciar uno nuevo para la porción separada²³⁰.⁷⁴

¿Es posible hablar en estos casos de asientos inmatriculadores?, ¿suponen estas modificaciones operaciones con sustancia inmatriculadora?

Lo que se ha denominado inmatriculación en sentido formal, únicamente funciona en los supuestos de agrupación, segregación y división, pues sólo en estos casos tiene lugar la apertura de un nuevo folio con la atribución de un número propio al predio recién nacido. No obstante, en todos los casos de modificación de fincas, varía alguno de los linderos de las mismas²³¹ y, conforme a la teoría del «cuerpo cierto», hay una nueva finca²³², el cambio de linderos implica que estamos ante una nueva configuración fundiaria²³³, que hace que en estos supuestos sí debamos hablar de operaciones con sustancia inmatriculadora (inmatriculación en sentido sustantivo), aunque el asiento extendido no sea el inmatriculador²³⁴. Junto a lo anterior sirve para corroborar este carácter inmatriculador,⁷⁵ el hecho de que estas modificaciones fundiarias puedan llevarse a cabo sin necesidad de la práctica simultánea de ningún negocio o acto jurídico, con lo que, en estos casos, con la inauguración de un nuevo folio de lo que se quiere dejar constancia no es de una nueva titularidad, sino simplemente de la creación de una nueva finca, con lo que ratifica la postura que defendemos²³⁵.

Además, esta opinión es la que debe mantenerse si se quiere seguir una línea coherente con la postura mantenida respecto a la constancia registral de los excesos de cabida y los supuestos de accesiones naturales estudiados anteriormente²³⁶.

Pero no toda la doctrina ni la jurisprudencia están de acuerdo con lo dicho; así, la tesis de los Tribunales, como bien se encarga de hacer hincapié la Sentencia ya citada²³⁷ consiste en afirmar que se trata de una operación que incide sobre fincas *ya inscritas*, con lo que se quiere hacer ver que son supuestos sin carácter inmatriculador²³⁸.⁷⁶

Entre la doctrina son numerosos los autores que niegan el carácter inmatriculador de las modificaciones fundiarias, así, Sanz Fernández²³⁹, Morales MORENO²⁴⁰, O'CALLAGHAN²⁴¹, CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE²⁴², CORRAL DUEÑAS²⁴³, CURIEL LORENTE²⁴⁴, CARRASCO PERERA y SÁNCHEZ CALERO²⁴⁵.

En cambio, nuestra postura sí que coincide con la opinión mantenida por LACRUZ Berdejo *et alt.*²⁴⁶ quienes señalan que los supuestos ahora estudiados constituyen una primera inscripción ordinal,

pero no registral, mas, en todo caso, les reconoce virtualidad inmatriculadora; en esta misma dirección ROCA Sastre y Roca-Sastre Muncunill ²⁴⁷, con un concepto amplio de la inmatriculación, extienden su radio de acción, como ya se ha visto, a todo supuesto de modificación de entidades hipotecarias, y declaran que «tales operaciones tienen esencia inmatriculadora en cuanto implican alteración de entidades hipotecarias».

Obra nueva. Se regula en los arts. 208 L.H. y 308 RH bajo la rúbrica «declaraciones de obra nueva», aunque también es necesario tener en cuenta numerosa normativa urbanística (destacando los arts. 45 y ss. del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística). Con esta denominación se hace referencia «no sólo a la edificación, sino a cualquier obra que transforme las circunstancias materiales de la finca descritas en el Registro» ²⁴⁸.⁷⁷

Lo que interesa determinar es si la constancia registral de la obra nueva tiene esencia inmatriculadora o si, por el contrario, se trata de una mera rectificación de los datos descriptivos de la finca.

La construcción de nuevos edificios o plantaciones supone indudablemente una modificación de las características descriptivas de la finca sobre la que tienen lugar, modificación que alcanza la suficiente entidad ²⁴⁹ como para mantener que altera la configuración del predio dando lugar a una entidad registral distinta. De ahí que, en nuestra opinión haya que afirmar la virtualidad inmatriculadora que la declaración de obra nueva posee; postura ésta que es defendida por la casi totalidad de la doctrina ²⁵⁰.

Referencia catastral. Se plantea la posibilidad de poder hablar de inmatriculación de la referencia catastral ²⁵¹ debido a que, en la Ley 13/1996, de 30 de diciembre de 1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, se contemplan los procedimientos inmatriculadores como medios para hacer constar registralmente la referencia catastral (arts. 53.2 y 5 regla 2.a).

Así el art. 53.2 de la citada Ley, dispone que, en caso de no correspondencia entre la situación, denominación y superficie de la finca descrita en el título con los mismos datos que contiene el documento catastral aportado en el Registro de la Propiedad, o que no sea posible apreciar identidad entre la parcela catastral y la finca descrita en el documento inscribible, la referencia catastral únicamente podrá plasmarse en el Registro si en el documento público concurren los requisitos necesarios para dotarle de carácter inmatriculador; asimismo, en el apartado 5 del mismo precepto, regla 2.a, referido a la constancia de la referencia catastral como operación específica, se dice que si tampoco existe correspondencia entre los datos de la certificación catastral y los que figuran en el Registro de la Propiedad, será necesario recurrir a los procedimientos inmatriculadores para que la operación pretendida sea viable.

Hay que destacar que los supuestos, si bien a primera vista parecen iguales, no lo son, ya que en el primero únicamente se permite la utilización del medio inmatriculador título público y es preceptiva la publicación de edictos y la suspensión por dos años de los efectos registrales, en cambio, en el segundo caso se admite el empleo de cualquier procedimiento inmatriculador y no es necesaria, al menos según una interpretación literal, la publicación de edictos ni tiene lugar la suspensión por dos años de los efectos registrales.

La referencia catastral no tiene otra función, en el ámbito registral, que mantener una correspondencia entre la finca registrada y la parcela catastral, no alude a un dato físico (tal es el carácter del objeto de la inmatriculación) sino que únicamente sirve para facilitar la búsqueda de la finca en la oficina catastral, oficina donde, por otra parte, se supone que aparece perfectamente delimitada gráficamente.

Como ya se ha mencionado, es la utilización de estos procedimientos inmatriculadores lo que hace preguntarse si se está realmente ante un supuesto de inmatriculación. A este respecto la escasa doctrina que se plantea la cuestión es unánime al rechazar tal posibilidad, opinión que compartimos plenamente.

La constancia de esta referencia no supone la producción de un cambio en la identidad de la finca²⁵², tan sólo implica la expresión de un dato más que ayudará a una mejor individualización²⁵³ e identificación de la finca y que, por tanto, en absoluto posee sustancia inmatriculadora²⁵⁴.⁷⁹

Y es que, como mantienen los autores²⁵⁵, la constancia de la referencia catastral va referida a fincas ya inmatriculadas, de ellas ya ha tenido conocimiento anteriormente el Registro de la Propiedad. Por tanto, es técnicamente incorrecto hablar de «inmatriculación de la referencia catastral».

Concentración parcelaria. Los procedimientos de concentración parcelaria tienen por fin la consecución de diversos objetivos entre los que destaca principalmente la lucha contra el fenómeno del minifundio el cual provoca la disminución de la productividad de las tierras de cultivo. Estos procesos son aprovechados para poner en concordancia la realidad agraria española con los datos que obran (o quizá de los que el Registro ni siquiera tiene conocimiento) en la sede registral.

La inscripción de las fincas de reemplazo²⁵⁶ resultantes de un procedimiento de concentración parcelaria supone, sin lugar a dudas, un caso de inmatriculación, pues estas constancias registrales no sólo implican la apertura de un folio independiente a cada una de las fincas (inmatriculación en sentido formal), sino que significan el acceso al Registro de nuevas fincas o entidades registrales (art. 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973²⁵⁷).

Sanz Jarque²⁵⁸ señala en este mismo sentido que «el procedimiento de concentración parcelaria hace nacer nuevas fincas nuevas que antes no existían;80su causa no está en negocio jurídico alguno, sino en el expediente de concentración; las viejas parcelas han desaparecido físicamente, no existen...» y añade: «el ingreso de las nuevas fincas en el Registro de la Propiedad parece ser una inmatriculación registral; un nuevo y especialísimo modo de inmatriculación...», «mediante este asiento se inaugura el historial hipotecario de las nuevas fincas, sin hacer ni siquiera referencia a las parcelas de procedencia, en cuya equivalencia se adjudican»²⁵⁹.

En nuestra opinión, que desarrollaremos más adelante, realmente se trata de un supuesto de inmatriculación como los previstos en la legislación hipotecaria general, cuya única diferencia radica, en principio²⁶⁰, en la clase de título inmatriculador utilizado.

Supuestos urbanísticos. Los procesos urbanísticos generalmente son complejos por la multiplicidad de operaciones a realizar, el número de titulares intervinientes, la concurrencia de intereses públicos y privados, la prolongación en el tiempo...de ahí que siempre se haya visto en el Registro de la Propiedad un instrumento que puede servir de ayuda inestimable en dichos procesos, debido básicamente a sus efectos de publicidad²⁶¹. De ahí que el [Real Decreto de 4 de julio de 1997](#) haya sido, dada la insuficiencia y generalidad del [Reglamento Hipotecario](#), el encargado de configurar la forma de engranaje de los actos urbanísticos con el funcionamiento del Registro de la Propiedad.

El art. 8 de este Real Decreto lleva por rúbrica «Inmatriculación, rectificación de descripción y formación de fincas de origen» y considera título inmatriculador la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución respecto de⁸¹aquellas «fincas que carecieren de inscripción»; también será título idóneo para la rectificación de la cabida y de los linderos así como para la modificación de las entidades hipotecarias.

A nuestro entender en estos supuestos se está ante hipótesis realmente inmatriculadoras²⁶², ya que tiene lugar, como en los casos generales ya vistos, la entrada *ex novo* de una entidad registral diferente en el Registro de la Propiedad; la única especialidad de estos casos radica, una vez más, en el tipo de título inmatriculador utilizado y en que l

Pero también en este Real Decreto se contempla otra figura (novedosa en el campo del Derecho Civil) cuya constancia en el Registro de la Propiedad podría ser considerada como otro ejemplo de inmatriculación: el aprovechamiento urbanístico, y ello porque, si se dan las condiciones señaladas por el art. 39 del Real Decreto, será posible abrir a dicho aprovechamiento un folio registral independiente.

Esta posibilidad hace que algunos autores²⁶³ configuren este aprovechamiento como bien inmueble o finca autónoma²⁶⁴, y de ahí deduzcan el carácter inmatriculador de este asiento registral.⁸²

Pero no se puede partir de un concepto registral de finca para luego sostener que inmatriculación es toda constancia registral de estas fincas registrales, ¿debe ser el concepto de finca registral un concepto *a priori* a partir del cual definir la inmatriculación, o debe obviarse para conceptuar la inmatriculación de forma autónoma y sobre conceptos civiles que no registrales?; desde nuestro punto de vista la inmatriculación supone la introducción en el mecanismo del Registro de la Propiedad de diversos datos físicos cuya conjugación da lugar a la configuración de una finca soporte de diversos derechos. El concepto de finca registral tendrá otras aplicaciones sobre todo en materia de llevanza del Registro a efectos de apertura de folios independientes²⁶⁵, pero no es posible deducir del mero hecho de la apertura de un folio independiente la existencia de una operación inmatriculadora²⁶⁶, pues la inmatriculación va más allá de características simplemente formales y llega a la esencia de la estructura de los derechos subjetivos, ya que se refiere directamente a uno de los elementos fundamentales de los derechos subjetivos cual es el objeto.

Con la inauguración de un folio registral a consecuencia de la toma de razón de un aprovechamiento urbanístico, no tiene lugar, ni mucho menos, el ingreso del soporte físico de un derecho inmobiliario en el Registro²⁶⁷. No es una⁸³ finca sino un derecho, de materialización futura²⁶⁸, que puede ser objeto de transmisión mediante las denominadas transferencias de aprovechamiento urbanístico que se regulan de forma detallada en la normativa urbanística.

Puede parecer que en el análisis hecho hasta el momento se ha tomado un concepto de finca demasiado riguroso, en el sentido de que cualquier modificación de uno de sus linderos o de alguna de sus características físicas (en concreto la construcción de una edificación o una plantación) conlleva el nacimiento de una nueva finca; pero ello no es sino una consecuencia de la obligación existente en todo estudio de estas características de hacer uso del rigor jurídico para poder fundamentar las posturas aquí mantenidas.

La finca es uno de los elementos del derecho y cualquier modificación de ésta tiene incidencia sobre el mismo, de donde se deducen importantes efectos. A pesar de que la finca se ha presentado como elemento o eje central del Registro por su carácter permanente e inmutable, no hay duda de que puede sufrir cambios, cambios que a veces son prácticamente imperceptibles (caso del aluvión), pero que tienen incidencia en el mundo jurídico y, por tanto, deben reflejarse en el Registro (como ejemplo de esta repercusión jurídica cabe señalar el [art. 109 L.H.](#)).

VI

Efecto de la inmatriculación: corrección de una discordancia o de una inexactitud

Parece oportuno determinar en este momento si, cuando tiene lugar una inmatriculación, se produce la corrección de una inexactitud registral, o bien⁸⁴ de una discordancia²⁶⁹, ya que, en nuestra opinión, se trata de dos conceptos distintos.

Para ello podemos partir de la clasificación de las posibles situaciones de la vida jurídica de los bienes inmuebles que realiza Sanz Fernández²⁷⁰ y así, existe una primera situación denominada *secundum tabulas* donde «la realidad de la vida jurídica y la apariencia del Registro están en absoluto acuerdo»; 2.a, *contra tabulas*, «situación de discordancia o inexactitud, en que la realidad no está fielmente recogida en el Registro, bien por deficiente expresión, o por nulidad o extinción de los derechos inscritos, bien por existencia de derechos no inscritos»; 3.a, *extra tabulas*, situación en la que las fincas no están inmatriculadas, y, por último, 4.a posibilidad que se da a consecuencia de las peculiaridades de nuestro sistema hipotecario que «no asegura la identidad física de las fincas» y que consiste en la existencia de fincas doblemente inmatriculadas.

Por tanto, según lo anterior, los predios no inmatriculados constituyen supuestos *extra tabulas*, pues el Registro no tiene noticia de su existencia. Entonces, a nuestro entender, tendrá lugar un supuesto de discordancia y no de mera inexactitud, pues éste último concepto debe utilizarse únicamente en aquellas circunstancias en que ya obren en el Registro datos relativos a determinada finca pero no sean del todo exactos; la discordancia hace, sin embargo, referencia a una total falta de contacto entre el Registro y la realidad.

En cambio, Sanz Fernández²⁷¹ entiende que la discordancia se puede entender en un doble sentido: estricto, «inexactitud de los derechos reales que recaen sobre una finca inscrita en el Registro», o amplio, «omisión de derechos reales sobre una finca no inscrita»; en el caso de falta de inmatriculación, lo que hay no es una inexactitud registral sino «una omisión total de la institución», a pesar de lo cual, reconoce que la [Ley Hipotecaria](#) sí distingue entre inexactitud y discordancia, haciendo referencia ésta última a «los casos de inexistencia de vida registral²⁷²».85

ROCA Sastre y Roca Sastre-Muncunill²⁷³, entienden que de inexactitud cabe hablar tan sólo en aquellas ocasiones en las que la falta de armonía se produce sobre los datos jurídicos y critican la rúbrica del Título VI de la [Ley Hipotecaria](#) pues sostienen que la falta de inmatriculación da lugar a un «vacío registral», no a una discordancia²⁷⁴.

Rodríguez Collantes²⁷⁵ toma una postura similar a la nuestra aunque utilizando distinta nomenclatura, pues diferencia entre «inexactitud o discordancia²⁷⁶» y «falta de concordancia», ésta se produce «cuando la finca, al amparo del principio de voluntariedad de la inscripción, no ha tenido acceso a los libros hipotecarios y vive, con todos los derechos que sobre ella recaen, fuera del Registro».

LÓPEZ TORRES²⁷⁷ también distingue diversos supuestos, pero no se decanta por ninguna postura concreta al señalar que en puridad, en los casos de falta de inmatriculación «no debe hablarse de exactitud ni de inexactitud, pues el libro sólo acredita la total carencia de sustancia jurídico inmobiliaria», pero no puede negar la existencia de una «evidente discordancia entre Registro y realidad».

Una fusión de ambos conceptos (falta de concordancia e inexactitud) es lo que propone CANO TELLO²⁷⁸ pues, «no cabe duda de que la falta de concordancia es también inexactitud», sin dar justificación

alguna para esta afirmación, con ello nos ofrece una opinión de carácter general totalmente carente del rigor que debe impregnar toda aseveración de carácter jurídico.⁸⁶

LACRUZ Berdejo *et alt.*²⁷⁹ dentro de la inexactitud, diferencian entre la originaria y la sobrevenida; ésta última es la lógica, según este autor, en un sistema como el nuestro donde, salvo en la hipoteca, la inscripción tiene un valor declarativo, y entre el momento en que tiene lugar el cambio real y la inscripción, media un lapso temporal. En cambio, la originaria se produce «cuando la inscripción que se practica en el Registro anuncia un cambio real que no ha ocurrido, o titularidades sobre una finca que no existe, o derechos que no pertenecen al titular registral...». No obstante esta distinción, a ambas se refiere el [art. 39 L.H.](#), dejando, de este modo, excluidos del alcance de la inexactitud «los derechos personales y las simples circunstancias de hecho».

Si nos atenemos a las palabras de la Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 de Reforma de la [Ley Hipotecaria](#), únicamente cabría hablar de inexactitud cuando ésta afecte a los derechos protegidos por la fe pública o respecto de los que, por sus características, no sea necesaria su registración. Pero el ámbito de la fe pública es una materia sobre la que actualmente no hay unanimidad alguna, por lo que de poco nos puede servir esta explicación del legislador.

El [art. 39 L.H.](#) cuando se refiere a los «derechos inscribibles» parece querer dejar fuera del concepto los datos de hecho, los datos relativos al titular registral, etc.

Sin embargo, en nuestra opinión, la inexactitud exige la constancia registral de unos datos, de cualquier índole (salvo que sean definidores de la finca), que no son acertados o precisos, que se acercan a la realidad pero no coinciden con ella²⁸⁰, en definitiva, se trata de casos en los que no hay un reflejo fiel de la realidad, es lo que sucede en los supuestos en que la superficie consignada es errónea y que de manera incorrecta se denominan excesos de cabida²⁸¹.⁸⁷

La discordancia, en cambio, debe dejarse para designar aquellos supuestos en los que, no es que no haya error o falta de acierto, sino que simplemente no se tienen datos de la situación, no se tiene constancia de la misma, por tanto no hay ningún tipo de reflejo de la realidad; y esta es la hipótesis que se da precisamente en la inmatriculación.

La falta de precisión o de delimitación exacta (inexactitud) únicamente puede tener lugar cuando la finca ya ha sido inmatriculada, pues es sólo a partir de este momento cuando constan en el Registro ciertos datos de los que se puede predicar la inexactitud²⁸². Por tanto, en los casos que anteriormente se han calificado como inmatriculatorios (inmatriculación propiamente, modificación de entidades hipotecarias, declaración de obra nueva...) tendrá lugar una puesta en concordancia del Registro con la realidad.

Por ello, y según lo anterior, no es correcta ni la definición del [art. 39 L.H.](#), ya que la inexactitud afecta también a datos de hecho, por ejemplo, errores en la superficie, designación del titular..., ni la inclusión en el Título VI de la [Ley Hipotecaria](#), cuya rúbrica es «De la concordancia entre Registro y realidad», de los supuestos de reanudación del tracto y de la purga de cargas y gravámenes, pues éstos no son sino ejemplos de corrección de inexactitudes.

VII

¿Principio hipotecario de inmatriculación?

Inmatriculación, ¿principio hipotecario? Puede sorprender esta pregunta ya que no es tradicional incluir a la inmatriculación entre los posibles principios que sirven de esqueleto²⁸³ al sistema registral (español o de Derecho Comparado). Sin embargo, el interrogante se nos presenta como consecuencia de la reflexión de Ventura Traveset²⁸⁴ que se plantea la misma duda.⁸⁸

Como frecuentemente los autores se encargan de recordar²⁸⁵, fue nuestro admirado Jerónimo González el pionero²⁸⁶ en la utilización del método de estudio de los sistemas registrales, mediante el análisis de los denominados principios hipotecarios, decisión que el propio D. Jerónimo justifica diciendo que «en la técnica jurídica de estos últimos cien años se ha desenvuelto una corriente metódica que busca en los grupos de preceptos de derecho privado, si no normas absolutas o axiomas que dominen la institución respectiva, por lo menos orientaciones generales o direcciones fundamentales que, jugando a modo de principios, informan la disciplina estudiada sirven para resolver los problemas concretos²⁸⁷».

Una corriente doctrinal de los últimos tiempos se ha encargado de censurar este método de estudio²⁸⁸. Es muy significativa de esta corriente crítica la opinión de Sanz Fernández²⁸⁹, para quien «desde el punto de vista científico,⁸⁹el valor de los principios hipotecarios es limitadísimo y casi nulo (...) son perturbadores, toda vez que impiden la debida valoración de sus preceptos, mezclan indebidamente las normas sustantivas y las de mero procedimiento, impiden la debida visión de los momentos adecuados de aplicación de los mismos, lejos de ofrecer una construcción adecuada del sistema, rompen su unidad, al ofrecer los principios como compartimentos estancos y diversos, con mengua de la unidad orgánica de la materia». Por otro lado, Lacruz Berdejo y Sancho Rebullida²⁹⁰ señalan la existencia de un momento a partir del cual «se desorbita entre algunos hipotecaristas españoles el concepto y el papel de estos *principios*, ya por perderse de vista su estricta relación con cada ordenamiento jurídico concreto (...), ya por llegarse a considerar a los principios como la *summa divisio* de la materia inmobiliaria (...) con la consiguiente confusión puesto que, en cuanto tales, los *principios*, no pueden suministrar un orden lógico para la exposición. Además, sería poco práctico estudiar aisladamente cada principio porque a veces concurren varios, inseparablemente, en la regulación de una misma materia»²⁹¹.

No obstante, parece que en España estos principios resurgen, pues a ellos se refiere la [Ley 24/2001, de 27 de diciembre](#), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, en su art. 112.2 al señalar que el registrador practicará los asientos pertinentes «con arreglo a los principios de la legislación registral». Como observa Gordillo Cañas²⁹² hoy las aguas han vuelto a su cauce y, «sin que nadie pretenda hacer de los principios la panacea del Derecho Hipotecario, tampoco son infrecuentes las reivindicaciones de su valor como instrumento necesario para el conocimiento científico del sistema inmobiliario-registral».⁹⁰

Ventura-Traveset, partiendo de un concepto inicialmente admisible de principio hipotecario²⁹³, concluye que realmente sí existe un principio de inmatriculación (y ello a pesar de saber que ningún autor admite su existencia²⁹⁴), pues sirve «para resolver el magno problema de la barrera existente entre la propiedad inscrita y la no inscrita en el Registro con el carácter de permanencia en su aplicación».

Campuzano y Horma²⁹⁵ pone de ejemplo el principio de inmatriculación para señalar cómo «la labor del estudioso va ampliando el número de los principios hipotecarios, e incluso entiende por tales a preceptos de concreta aplicación y que no obedecen a orientación de carácter general».

Ofrecer una definición de lo que debe entenderse por principio hipotecario no es sencillo, pues sobre la misma inciden multitud de elementos de diversa índole, prueba de ello son las variadas conceptualizaciones que los autores elaboran²⁹⁶. Ello no obstante, no es posible calificar a la inmatriculación como un⁹¹principio hipotecario, se trataría de un *príus*, de una condición *sine qua non*, pues como ya se ha dicho, sin objeto no hay derecho, y sin derecho no hay publicidad. La inmatriculación, el ingreso de la entidad fundiaria en el Registro de la propiedad constituye el elemento imprescindible y la base primordial de todo sistema registral²⁹⁷.

La inmatriculación no supone una orientación o principio inspirador, no es el fin al que tiende la regulación de la publicidad registral; es una premisa necesaria, un punto de partida desde el cual se desarrollan los verdaderos principios hipotecarios. No es una directriz ordenadora sino una operación básica que sirve de arranque o impulso de todo el sistema registral. A este respecto Marín Pérez²⁹⁸, no parecía opinar lo mismo cuando decía que «en cuanto tales requisitos o presupuestos (se refiere a aquellos que son necesarios para la aplicación de la [Ley Hipotecaria](#)) son los datos por virtud de los cuales una relación jurídica es susceptible de penetrar en el mundo jurídico específico, que es el Registro, es evidente que tales datos son principios, en cuanto ponen como existente una realidad jurídica *formalmente* distinta del resto de la realidad jurídica». Por tanto, siguiendo la tesis de este autor la inmatriculación sí sería principio hipotecario, pero creemos que no es posible confundir principio y presupuesto, como se deduce de las definiciones que, a título de ejemplo, se han transcrito; los principios no entran en funcionamiento en un momento puntual,⁹² sino que imbuyen toda la vida registral, aparecen y desaparecen sibilinamente de tal forma que detrás de cada movimiento registral hay siempre un principio hipotecario.

Por tanto, se halla ya despejado el interrogante planteado por Ventura Traveset, aunque no compartimos su opinión; la inmatriculación, si bien piedra fundamental del sistema hipotecario en cuanto suministra al Registro el soporte sobre el que giran, precisamente, los principios hipotecarios, no se incluye dentro de la categoría de éstos últimos y permanece en un plano distinto.

[1] Es de destacar que, aunque el término no sea exactamente igual, la Pragmática de 31 de enero de 1768 que creó los Oficios de Hipotecas incluye en su contenido una alusión a la «matrícula»: «XI. Como la conservación de los documentos públicos importa tanto al Estado, todos los Escribanos de los Lugares del Partido deben enviar al Corregidor o Alcalde Mayor de él una matrícula de los instrumentos de que consta el protocolo de aquel año, para que se guarde en la Escribanía y el Oficio de Hipotecas si ha habido omisión en traer al registro algún instrumento». (Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y Evolución. Tomo I. CEH, Ed. Castalia, 1974, pág. 12), con lo que puede decirse que no se trataba de un término totalmente extraño en nuestro ordenamiento.

[2] La disposición adicional segunda de esta Ley autorizaba al Gobierno para publicar una nueva [Ley Hipotecaria](#) dentro del plazo de un año (este plazo, por [Ley de 31 de diciembre de 1945](#), se prorrogó hasta el 28 de febrero de 1946); fruto de esta delegación legislativa fue el Decreto de 8 de febrero de 1946 que aprobó la nueva redacción de la [Ley Hipotecaria](#).

[3] Art. 347. «La concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral se realizará según los casos, por la primera inscripción de las fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, por la reanudación del tracto sucesivo interrumpido y por el expediente de liberación de cargas y gravámenes. La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante. Por excepción, el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público, que forman parte de la organización política de aquél y las de la Iglesia Católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, y en los que se expresará el título de adquisición...». Realmente el vocablo aparece mencionado por primera vez en la Orden de junio de 1934 que encargó a la Comisión de Códigos la formación de un proyecto de reforma hipotecaria con arreglo a cinco bases, estableciendo la segunda que «deberá ser objeto de preferente atención el Derecho transitorio para obtener en breve la inmatriculación o inscripción de toda la propiedad inmueble que deba ingresar en el Registro y quedar sometida a Derecho privado» *Leyes hipotecarias...*, op. cit., Tomo III, 1990, pág. 3; y posteriormente, el vocablo apareció en la Orden de 1 de julio de 1943 (BOE de 7 de julio de 1943) dictada para facilitar el ingreso de las fincas que constaban en Registros destruidos, en el caso de que no reunieran los requisitos de la Ley de 5 de julio de 1938 sobre reconstrucción de los Registros de la Propiedad destruidos. Sin embargo, resulta curioso constatar cómo en las estadísticas que

se incluyen en los Anuarios de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para hacer referencia al fenómeno inmatriculatorio se acude a la expresión «fincas registradas en propiedad y en posesión por primera vez» (a partir del Anuario del año 1907).

[4] No obstante, ya en 1916, Ventura Solá, A., Fundamentos del Derecho Inmobiliario y bases para la reorganización del Registro de la Propiedad en España, Imprenta Española, 1916, pág. 200 hablaba de la inmatriculación como una clase de inscripción. Beraud, F. y Lezón Fernández, M., Tratado de Derecho Inmobiliario, Tomo I, Instituto Reus, 1927, pág. 46, al hablar del sistema australiano sí utilizan el término inmatriculación, también aparece en las obras de Abejón, J., Inscripción obligatoria, RCDI n.º 105, septiembre de 1933, pág. 661, Romero Cerdeiriña, A., La inscripción de la posesión y la inmatriculación registral, RCDI n.º 110, febrero de 1934 y Giménez Arnau, E., Tratado..., op. cit., Tomo I, 1941, pág. 58.

[5] La Pragmática de D. Carlos y Dña. Juana de 1539 imponiendo la creación del Registro de Censos y Tributos, disposición que no llegó a tener aplicación efectiva a pesar de los intentos de monarcas posteriores (Felipe II y Felipe V) dirigidos a lograr su cumplimiento y la Real Pragmática de 31 de enero de 1768 promulgada por Carlos III que instauró los Oficios o Contadurías de Hipotecas. Estos precedentes no son sino consecuencia de la inaptitud de la posesión para ser instrumento de publicidad de las cargas y gravámenes existentes sobre los bienes inmuebles. La aparición de cargas ocultas era frecuente y causaba la desconfianza de los inversores, con las repercusiones negativas que ello provocaba en el tráfico inmobiliario.

[6] Tomás y Valiente, F., Manual de Historia del Derecho, Ed. Tecnos, 1997, págs. 177 y 178, describe cómo «a finales del siglo xv, durante el reinado de Isabel I y Fernando II de Aragón y V de Castilla, se produjo la aparición del Estado (...) En torno al Rey surgen instituciones políticas centrales. Aumenta, como fase de auge de la tendencia iniciada siglo y medio antes, la burocracia, una serie de oficiales del rey (...) Se intensifican las relaciones interestatales por medio de representantes políticos permanentes en las cortes extranjeras (embajadores, diplomacia). Se crean ejércitos de mercenarios permanentes. Para todo ello se multiplica continuamente el gasto público y, por consiguiente, la presión fiscal sobre los súbditos pecheros». Esta misma opinión ya fue sustentada, en términos más sencillos por Galindo y de Vera, L. y Escosura y Escosura, R. de la, Comentarios a la legislación hipotecaria de España y Ultramar, Tomo I. Imprenta de la Rifa «Escuelas Católicas», 1880, pág. 38: «con la reconquista variaron las condiciones sociales y económicas de la Península; el comercio y la industria crecieron, rompiéronse las trabas de la propiedad y la vigorosa administración de los Reyes Católicos hizo renacer pronto la paz interior...». Como bien dice Tomás y Valiente toda esta infraestructura requiere de unos ingresos, de ahí que sea precisamente en estos momentos cuando se tiene interés en crear instituciones a través de las cuales se puedan controlar las operaciones fiscalizables realizadas. Si bien las primeras normas del siglo xvi ya mencionadas en la nota anterior, no hacen alusión alguna a estos fines fiscales, la Pragmática de 1768 sí alude a los perjuicios que se habían derivado para la Hacienda pública del incumplimiento de las disposiciones anteriores: «...hán resultado muchas pérdidas y atrasos de la Real Hacienda, Villa de Madrid, y generalmente á las demás Ciudades, Villas y Lugares particulares...» (Leyes hipotecarias..., op. cit., Tomo I, 1974, pág.4). Se trata de un periodo en el que la política internacional provocaba, a causa de las numerosas guerras, un «astronómico crecimiento de la Deuda Pública», Tomás y Valiente, F., Planteamientos políticos de la legislación desamortizada, RCDI, n.º 473, 1969, pág. 892. Álvarez Caperochipi, J. A., Derecho inmobiliario registral, Ed. Civitas, 1986, págs. 33 y 34, resalta que «resulta curioso constatar que el registro nace en España de forma coetánea al nacimiento del Estado»; y es que, una vez superados los oscuros siglos iniciales de la Edad Media, a partir del siglo xv, finalizada la Reconquista, la Monarquía está ya en condiciones de crear una estructura a su servicio. Serna Vallejo, M., La publicidad inmobiliaria en el Derecho Hipotecario histórico español, CER, 1996, pág.60 :«las distintas Monarquías inician desde el siglo xvi el movimiento de reforma del régimen hipotecario, el principal interés que les mueve a ello son las necesidades de las respectivas Haciendas...». Por tanto, como señala Álvarez Caperochipi, J. A., Derecho..., op. cit., pág. 34, con la creación del Registro «las finalidades perseguidas eran dos: el cobro de tributos y el desarrollo del crédito territorial». Ya en el siglo xix, momento en que gran cantidad de tierra se ha liberalizado, se requiere la movilización de la misma para reactivar la economía, y para ello era necesario proceder a una separación de la institución civil de la fiscal, pues los ciudadanos eran reacios a acudir al Registro en aras de evitar la imposición fiscal; en consecuencia el Registro no desplegaba sus efectos positivos sobre la economía porque no era utilizado por la ciudadanía.

[7] De otra opinión son Núñez Lagos, R., *El Registro de la Propiedad Español*, RCDI n.º 250, marzo de 1949, págs. 139-140, para quien, «el nombre sirvió en buena parte para que el proyecto de la primitiva ley suscitara menos recelos y oposiciones. Un proyecto de reforma que incluyera en su título la palabra propiedad hubiera parecido revolucionario. Quizá el nombre fue un problema de táctica política» y Gallego del Campo, G., *Concepción funcional y presupuestos ideológicos del Registro de la Propiedad español*, en *Historia de la propiedad en España. Siglos xv-xx*. CER, 1999, pág. 586. No compartimos esta postura porque cuando se promulga la primera [Ley Hipotecaria](#), en 1861, las ideas liberales ya habían calado en España y la propiedad se concebía como un derecho absoluto e ilimitado que, en 1812, había tenido reconocimiento constitucional y, por ejemplo, en el Proyecto de García Goyena el art. 391 definía ya la propiedad como «el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las que previenen las leyes ó reglamentos», (García Goyena, F., *Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español*. Tomo I, Madrid, 1852, pág. 351); incluso en Francia, país revolucionario por excelencia, la ley vigente en este momento (Ley de 23 de marzo de 1855) tampoco hacía mención alguna al término propiedad y llevaba por rúbrica *Loi sur la transcription en matière hypothécaire*; de manera que, la denominación es producto de una pura inercia histórica que delata el primitivo origen de estos registros. Roca Sastre, R. M.^a, *Trascendencia de la Ley Hipotecaria del año 1861*, RCDI, n.º 412-423, septiembre-octubre de 1962, pág. 588, señala que, como la preocupación básica de estas Leyes fueron las hipotecas, de ahí la denominación de la Ley. Rica y Arenal, R. de la, *Pervivencia del sistema registral*. RCDI, n.º 392-393, enero-febrero de 1961, pág. 127 nota 1, cree que el adjetivo de «hipotecaria» de la Ley, «perjudicó grandemente a su difusión y arraigo nacional. La hipoteca es siempre algo que desplaza e intimida por las consecuencias que suele aparejar».

[8] Ya en 1942 Campuzano y Horma, F., *Legislación hipotecaria*. Tomo I, Instituto Editorial Reus, 1942, pág. 114, señalaba que la inmatriculación no es excepción sino «determinación del punto de partida del tracto» y añade, *ibídem*, pág. 116, que «más que excepción es presupuesto» del principio de tracto. Núñez Boluda, M.^a D., *Algunas consideraciones a propósito del modificado art. 298 del Reglamento Hipotecario*, en *Homenaje a D. Antonio Hernández Gil*, Centro de Estudios Ramón Areces, 2001 pág. 2108, considera esta última circunstancia como explicación de la no aparición de la voz inmatriculación.

[9] La propia Real Orden de 20 de febrero de 1863 que aclaraba la interpretación del art. 20 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861, en su introducción alude al carácter transitorio del art. 389 LH *vid.* Galindo y de Vera, L. y Escosura y Escosura, R. de la, *Colección completa de leyes, reales decretos, reales órdenes, órdenes, circulares y resoluciones referentes á la toma de razón de la propiedad inmueble y derechos reales de España*. Tipografía Gutenberg, 1881, pág. 154. Villares Picó, M., *Principios hipotecarios de la Ley de 1861. Sus antecedentes y evolución*. Información Jurídica, junio de 1952, pág. 570, resulta muy expresivo cuando señala que «los autores de la Ley parece ser que cándidamente suponían que la inmensa mayoría de los títulos de propiedad estaban inscritos en las Antiguas Contadurías». También se refiere a este carácter Alonso Fernández, J., *La inmatriculación de fincas mediante el título público de su adquisición*, RCDI, n.º 204, mayo de 1945, pág. 306. Martínez Santiago, J. M.^a, *En torno a la publicidad registral*. Discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Valladolid, 1997, pág. 26, apunta que la Comisión que elaboró la Ley Hipotecaria de 1861, llegó a cifrar en 20 años el plazo en el que toda nuestra propiedad inmobiliaria accedería al Registro.

[10] Art. 389 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861: «Los que á la publicación de esta Ley hayan adquirido y no inscrito bienes ó derechos que según ella deban inscribir, podrán inscribirlos en el término de un año, contando desde la fecha en que la misma ley empieza á regir» (*Leyes hipotecarias op. cit.*, Tomo I, 1974, pág.389). Inicialmente se previó que esta Ley entrara en vigor a lo largo de 1862, sin embargo, por diversas vicisitudes, el Real Decreto de 11 de julio de 1862 señaló el día 1 de enero de 1863 como fecha a partir de la cual se aplicaría (Galindo y de Vera, L. y Escosura y Escosura, R. de la, *Colección completa...*, *op. cit.*, pág. 109). En defecto de este medio, tendría que acudirse a las informaciones posesorias reguladas en los arts. 397 y ss. de la Ley. La interpretación de este art. 389 junto con la del art. 20 del mismo texto legal fue aclarada por la Real Orden de 20 de febrero de 1863, señalando que los títulos a que dichos preceptos se refieren son los anteriores al 1 de enero de 1863 (Galindo y de Vera, L. y Escosura y Escosura, R. de la, *Colección completa...*, *op. cit.*, pág. 154). Esta norma aclaratoria expresamente se refiere al primer precepto fijado como «disposición de carácter transitorio cuyo único objeto es inscribir la propiedad no inscrita», lo que ratifica el concepto «provisional» que el legislador de la época tenía respecto de las primeras inscripciones.

[11] Cossío y Corral, A. del, *Instituciones de Derecho hipotecario*, Editorial Civitas, 1986, pág.146, hace referencia a tal carácter: «La Ley de 21 de junio de 1934, de modificación de los párrafos 3.º, 4.º y 6.º del [art. 20 LH](#), cambió la base del sistema, y de algo transitorio que era en las redacciones anteriores, vino a convertirlo en un procedimiento normal, con la sola garantía de la previa publicación de edictos». Como señalara Flórez de Quiñones, V, *Fehaciencia o autenticidad*, RDP., n.º 231, diciembre de 1932, pág. 350, «El mal es más hondo, y por eso el remedio tiene que ser más profundo y radical. No basta una reforma tan anodina como ésta de multiplicar los indultos. Hay que llegar a la médula del problema. Es preciso y urgente pensar en la conveniencia de una transformación total del sistema que lleve como secuela obligada la reforma absoluta, y, coordinada con aquélla, la de la legislación notarial».

[12] Aunque el [Reglamento Hipotecario](#) de 14 de febrero de 1947 mantuvo, hasta la reforma de 17 de marzo de 1959, el recurso a las fechas tope en el art. 298 pues permitía la inmatriculación directamente siempre que el documento público a inscribir fuera anterior al 1 de enero de 1945.

[13] A pesar de que los concretos medios de inmatriculación se verán más detenidamente, es de destacar que con esta Ley de 1934 parece que se elimina el sistema de la doble titulación y se vuelve al sistema del título único, ya que no se exige que el transmitente pruebe mediante documento fehaciente que adquirió su derecho de propiedad, únicamente se dice «expresándose necesariamente en el asiento que se practique las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto»; no se habla para nada de la necesidad de acreditación o justificación mediante documento fehaciente de la adquisición del transmitente como sucedía en las redacciones anteriores; esta impresión se desvanecía si se acudía al art. 87 del [Reglamento Hipotecario](#) de 6 de agosto de 1915, donde se exigía la prueba de la adquisición anterior mediante documento fehaciente, pero este precepto es modificado por Decreto de 1 de octubre de 1934, de modificación del Reglamento general para ejecución de la [Ley Hipotecaria](#), para ponerlo en consonancia con la reforma legal efectuada en junio del mismo año, de tal forma que ya no se hace mención a la necesidad de justificación de la adquisición anterior y se permite que las circunstancias de la adquisición anterior se tomen «del mismo documento que se inscriba o de cualquier documento público o fehaciente que se presentare a este efecto»; por tanto, la doble titulación ya no es ni siquiera una exigencia reglamentaria y se convierte en una mera posibilidad.

[14] Alonso Fernández, J., *La inmatriculación...*, op. cit., pág. 306 recalca que «aun cuando llegara a inscribirse la totalidad de la propiedad inmobiliaria del país, ideal del legislador hipotecario, (...) no cabría considerar resuelto de forma definitiva el problema inmatriculador, pues, la propiedad inscribible continuamente cambia, porque cambia también constantemente el carácter público o privado del destino de esa propiedad».

[15] Tal es así que los procesos de concentración parcelaria que se regulan por primera vez en la [Ley de 20 de diciembre de](#)

1952 (BOE de 23 de diciembre de 1952) y en el Decreto que aprueba el Texto Refundido de la Concentración Parcelaria de 10 de agosto de 1955 (BOE de 26 de septiembre de 1955), como se ve, promulgados en fechas cercanas a la [Ley Hipotecaria](#) de 1946, tienen, entre otras finalidades, lograr que la propiedad rústica ingrese en el Registro, porque los estímulos de la [Ley Hipotecaria](#) no eran suficientes; no en vano, si bien en las Exposiciones de Motivos de las leyes de concentración no se alude expresamente a esta finalidad registral, la misma está latente en su articulado pues se regula con detalle la inmatriculación de las fincas de reemplazo. Y es que, como dice Corral Dueñas, F., *La agricultura de grupo en el Registro de la Propiedad*. RCDI, n.º 675 bis, pág. 783, «no cabe pensar en una ordenación del campo si no se cuenta con una base jurídica sólida que facilite la movilidad del valor de la tierra rústica y que haga a ésta idónea para toda operación crediticia».

[16] «A los dieciséis lustros de la promulgación de la más fundamental de nuestras Leyes hipotecarias, todavía se halla sin inscribir más del 60% de la propiedad, se ha iniciado una corriente desinscribitoria y, paulatinamente, se retrocede en amplios sectores de la vida nacional, a un régimen de clandestinidad vencido en muchos países, y para cuya desaparición se dictó en nuestra Patria una de las Leyes «más científicas entre las nacionales» », Exposición de Motivos de la Ley de 30 de diciembre de 1944 (BOE 1 de enero de 1945). Rica y Arenal, R. de la, *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, Tomo II, Publicaciones del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad, 1949, pág. 336, refiriéndose a la legislación vigente dirá: «la nueva legislación ha contemplado la realidad y aceptando sus enseñanzas, ha regulado los procedimientos inmatriculatorios

como medios permanentes de difusión del sistema registral y no como fórmula transitoria, de valor temporal». No obstante, aún hay autores, Villares Picó, M., Es necesario y urgente implantar la inscripción constitutiva en toda mutación jurídica sobre inmuebles, RCDI, n.º 348-349, mayo-junio de 1957, pág. 294, que no ven finalizado el proceso, y respecto de los autores de la vigente [Ley Hipotecaria](#) declara «se han hecho la ilusión de que ese 60% de la propiedad va a ingresar en el Registro atraídos los titulares por la perfección de nuestro sistema hipotecario; pero no se dieron cuenta de que esa masa de propietarios cansinos son poco alerta y siguen aferrándose al sentido subversivo del particularismo, contra las formas perfectas y esenciales, mientras el ordenamiento les permita adquirir por los modos raquíticos, aunque sean deficientes, prefiriendo la economía del momento a la mayor protección del Derecho».

[17] A esta circunstancia se refiere Tomás y Valiente, F., Estudio previo, en Comentarios a la [Ley de Fundaciones](#) y de Incentivos Fiscales. Ed. Marcial Pons. Escuela Libre, 1995, pág. XX, como «los movimientos alternativos, al vaivén, a la duda». Sobre lo sucedido en la escena política española durante los años inmediatamente precedentes a la promulgación de nuestra primera [Ley Hipotecaria](#), vid. Cervera, F., La década 1851-1861. Circunstancias históricas de la primera [Ley Hipotecaria](#). RCDI, n.º 392-393, enero-febrero 1961, págs. 67 y ss.

[18] Según Pau Pedrón, A., Efectos de la inscripción en la constitución de los derechos reales, RCDI, n.º 625, 1994, pág. 2193, «precisamente con el nacimiento de la gran ciudad surge en Europa una institución marcadamente burocrática -sin que el adjetivo quiera ser peyorativo-; el Registro de la Propiedad. Y surge para que el rasgo básico de los derechos reales -la absolutividad, la eficacia frente a todos- pueda seguir desplegándose por un nuevo cauce, adecuado a las características del nuevo ámbito social».

[19] Fernando VII, salvo en el denominado trienio liberal (1820-1823), cortó las alas al ave revolucionaria nacida con la Constitución de 1812.

[20] Peset Reig, M., La primera codificación liberal en España. RCDI, n.º 488, enero-febrero de 1972, pág. 131, señala que la «preocupación codificadora» ya se dejó notar, en alguna discusión parlamentaria, años antes de la Constitución de Cádiz.

[21] Tarello, G., Cultura jurídica y política del Derecho, Ed. Comares, 2002, pág. 52, apunta al «campo del «derecho civil» como campo privilegiado para una codificación sistemática y duradera».

[22] La estrecha relación entre constitucionalismo y codificación es resaltada por Maluquer de Motes Bernet, J. C., Codificación, persona y negocio jurídico. Ed. Bosch, 2003, pág. 24 cuando señala que ambos procesos «irán pues, siempre juntos, ya que son manifestaciones de un mismo proceso: cambio del sistema económico, social y político y necesidad de un nuevo ordenamiento jurídico que regule esta serie de transformaciones. Codificación será prácticamente sinónimo de transformación de la propiedad y constitución sería, desde este punto de vista, la plasmación eficaz y definitiva que consolida el cambio de forma verdadera y aceptada comúnmente por todos». Ya el mismo autor en La codificación en España (Síntesis de un proceso), RDP, 1981, pág. 1099, había señalado que «Codificación y Constitución no pueden llevar un rumbo distinto, si la Constitución es la consolidación de un estado político, la codificación será fruto de esta estabilidad política que se alcanza con la obtención de las transformaciones de la propiedad en la esfera de la sociedad y de los derechos de la persona en la esfera individual». También se hace eco de esta relación PESET REIG, M., La primera... , op. cit., pág. 127.

[23] Este momento es denominado por Tomás y Valiente, F., Manual..., op. cit., pág. 487, como «preludio gaditano» y le reconoce el mérito de sentar en el «texto constitucional un precepto básico y del máximo rango normativo, que había de orientar durante todo el siglo xix el proceso codificador». Sin embargo, compartimos las palabras de Giménez Arnau, E., Tratado de legislación hipotecaria, Tomo I, 1941, pág.11, cuando dice que «el derecho inmobiliario no surgió como una consecuencia de la Codificación: su necesidad es de todas las épocas. Lo que ocurre es que en los períodos de vida social restringida, de economía familiar o cuasi-familiar, la publicidad, que es la síntesis del derecho inmobiliario, se manifestó en forma rudimentaria e imperfecta, pero suficiente».

[24] Según Baró Pazos, J., La codificación del Derecho Civil en España (1808-1889), Universidad de Cantabria, pág. 21, «es el cambio radical del derecho de propiedad que se introduce a través de los decretos de supresión de señoríos, de las leyes desamortizadoras y de abolición de los mayorazgos, o de las leyes especiales en materia hipotecaria. Por esta razón y resuelta la necesidad más perentoria por la vía extracodificadora, existe una urgencia menor en realizar la Codificación».

[25] Comisión formada por Eugenio Tapia, José Ayuso y Tomás Vizmanos.

[26] Según Lacruz Berdejo, J. L., Las «concordancias» de García Goyena y su valor para la interpretación del [Código Civil](#). RCDI, n.º 501, marzo-abril de 1974, pág. 291, «los trabajos de la codificación civil en España no toman aspecto de política y científicamente serio hasta la creación de la Comisión general de Códigos, por Real Decreto de 19 de agosto de 1843».

[27] Gacto Fernández, E., Temas de historia del Derecho: Derecho del Constitucionalismo y la Codificación II. Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1979, pág. 19.

[28] Según Gacto Fernández, E., Temas..., op. cit., pág. 22, para la sustitución de la Comisión de 1843, se alegó que dicha Comisión tenía una organización defectuosa y un excesivo número de vocales, lo que impedía un eficaz funcionamiento.

[29] Sección cuyos miembros variaron a lo largo de su vida pero que en el momento en que el Proyecto pasa al Gobierno estaba formada por Juan Bravo Murillo, Claudio Antón de Luzuriaga, Florencio García Goyena y José M.^a Sánchez Puig, que actuaba como Secretario.

[30] En el Proyecto se derogaban los derechos forales y se prohibía a la Iglesia la posibilidad de adquirir mortis causa bienes inmuebles (y para poder adquirir inter vivos se le imponían serias restricciones).

[31] García Goyena, F., Concordancias, motivos y comentarios del [Código civil](#) español. Madrid, 1852, pág. 7.

[32] Real Orden que es calificada como «medida dilatoria» por Castro y Bravo, F. de, Derecho Civil de España, Ed. Civitas, 1984, pág. 191 y como «vía muerta» por Latour Brotóns, J., Antecedentes..., op. cit., pág. 446.

[33] Pérez Escolar, M., El cónyuge supérstite en la sucesión intestada. Colección Monografías de Derecho Civil. Ed. Dykinson, 2003, pág. 37, nota 92, a pesar de mantener una valoración crítica del Proyecto concluye su comentario diciendo que «no hay que menospreciar, no obstante, su importancia, avalada por la que será la Base 1.ª de la Ley de 11 de mayo de 1888, que le señalará como modelo de nuestro Código Civil».

[34] Siguen la misma orientación las siguientes palabras de Baró Pazos, J., La codificación..., op. cit., pág. 147: «Y ese es uno de los grandes méritos de la obra de los redactores del Proyecto, servir de estímulo a los autores que de forma más meditada van construyendo el entramado de una doctrina sobre unos postulados firmes que servirán de cimiento para la confección del Código de 1889, que se nos presenta como el final de un esfuerzo que ha durado casi una centuria».

[35] Derecho Civil de España. Ed. Civitas, 1984, pág. 190.

[36] Son también significativas las palabras de Peña Bernaldo de Quirós, M., Estudio Preliminar en El Anteproyecto del [Código Civil](#) español, Centenario de la [Ley del Notariado](#), Secc. IV, Fuentes y bibliografía. Volumen I, Instituto Editorial Reus, 1965, pág. 25 : «biológicamente bien puede considerarse que el Proyecto de 1851 es el [Código Civil](#) español en una etapa muy avanzada de su elaboración».

[37] Castro y Bravo, F. de, Derecho civil..., op. cit., 1984, pág. 192.

[38] La codificación civil..., op. cit., pág. 1085.

[39] La codificación... , op. cit., pág. 18.

[40] Tomás y Valiente, F., Estudio..., op. cit., pág. XX, señala como una de las causas principales de que el Proyecto de 1851 no prosperara la limitación de la capacidad adquisitiva de la Iglesia, pues contradecía el Concordato firmado en 1851 que reconocía a la Iglesia capacidad para adquirir cualquier clase de bienes por cualquier título legítimo.

[41] Pérez Escolar, M., El cónyuge supérstite..., op. cit., pág. 37, sin desdeñar otros posibles motivos, destaca especialmente esta cuestión: «De cualquier modo, lo que es evidente es que el proyecto pasó prácticamente por encima de la diversidad normativa (...) llevó no sólo a su fracaso sino a que en la etapa siguiente de nuestra historia codificadora todo se tuviera que plantear desde el punto de vista de la conciliación con las legislaciones forales para poder vislumbrar alguna perspectiva de éxito».

[42] Esencialmente la propiedad aún no había sido totalmente liberada del yugo de las manos muertas, y la propiedad era el eje sobre el que giraría todo el poder de la burguesía, clase que, aunque no alcanzase tanta fuerza como en otros países europeos, fue la principal sustentadora de las ideas liberales y la realmente interesada en la existencia de un [Código Civil](#); expresamente declara Alonso Pérez, M., Ideal codificador, mentalidad bucólica y orden burgués en el [Código Civil](#) de 1889. Centenario del [Código Civil](#). Asociación de Profesores de Derecho Civil. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, 1990, pág. 22, que «los códigos son fruto inmediato de la burguesía liberal, que se abre camino en Europa una vez que triunfa su ideología en la Revolución francesa». De esta misma opinión es Roca Guillamón, J., Codificación y crisis del Derecho civil. Centenario del [Código Civil](#). Asociación de Profesores de Derecho Civil. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, 1990, pág. 1761.

[43] García Goyena, F., Concordancias..., op. cit., pág. 7.

[44] Según Lasso Gaité, J. F., Crónica de la codificación española. 4. Codificación civil (Génesis e historia del Código). Volumen I, Ministerio de Justicia, pág. 324, fue el ministro Fuente Andrés quien afirmó en el Congreso que el Gobierno tenía intención de llevar adelante la codificación por leyes especiales. Sin embargo, Díez Picazo, L. y Gullón Ballesteros, A., Sistema de Derecho Civil. Vol. I. Introducción. Derecho de la persona. Autonomía privada. Persona jurídica. Ed. Tecnos, 2001, pág. 52, atribuyen la idea a Bravo Murillo, que exclamó: «hagamos el [Código Civil](#) por partes». Marco Molina, J., Bases históricas y filosóficas y precedentes legislativos del derecho de autor. ADC, Tomo XLVII, 1994, pág. 187, notas 264 y 265, recoge una alusión a las leyes especiales hecha por Gómez de la Serna al discutir la non nata Constitución de 1856 y muestra también el uso de la expresión «codificación parcial» por parte de Danvila Collado, para referirse a la misma técnica legislativa.

[45] Sin embargo, Hidalgo García, S., La sucesión por el Estado, Ed. J.M. Bosch, 1995, pág. 30, indica que es con la Ley de 9-16 de mayo de 1835 (Ley de Mostrencos) con la que «se realizaba una de las primeras manifestaciones de lo que se dio en llamar «codificación por leyes especiales»». López Medel, J., Alonso Martínez, en el proceso codificador, civil e hipotecario, RCDI, n.º 608, 1995, pág. 148, se refiere a esta etapa como «fenómeno «codificador menor» de carácter realista».

[46] Ciertamente «el sistema de leyes especiales, ni siquiera incidía en la tensión unidad-uniformidad, sino que la posponía, al proponer legislar las materias donde la uniformidad no se plantea como un conflicto.», Repáraz Padrós, M., La crítica contemporánea al Proyecto de Código Civil de 1851, ADC, 1997, pág. 1028. Como destaca acertadamente Maluquer de Motes, C. J., La codificación civil... , op. cit., pág. 1092, «antes de codificar hay que consolidar, y sólo a partir de la consolidación se podrá codificar.» Y esta idea es recalcada por Alonso Pérez, M., Meditaciones de fin de siglo sobre el Derecho vigente en la España del 98 y sus fundamentos ideológicos. Acto académico de Apertura del curso 1998-1999. Universidad de Salamanca, pág. 83, al decir que con la [Ley Hipotecaria](#) «se había hecho realidad un anticipo señero de verdadero código». Resulta curioso constatar cómo en este momento, la técnica de las leyes especiales se presenta como un camino para hacer posible la codificación civil; y en cambio, cerca de doscientos años después, la proliferación de leyes especiales es vista por algunos autores como un síntoma inequívoco del fenómeno descodificador. Así Gil Rodríguez, J., Acotaciones para un concepto del Derecho Civil. ADC, tomo XLII, abril-junio de 1989, pág. 341, dice al respecto que ««la edad de la descodificación» precedió

aquí -y por razones que no cabe explicitar- a la de «codificación». Ya en el momento de su publicación el Código no contenía más que una parte menor del Derecho civil».

[47] *Meditaciones...*, op. cit., pág. 79.

[48] Marco Molina, J., *Bases...*, op. cit., págs. 180 y ss., analiza el paso de las «leyes especiales» a las «propiedades especiales», paso que culmina con la promulgación del [Código Civil](#) que dedica el Título IV del Libro 2.º a «algunas propiedades especiales»; propiedades que, no obstante, continuaron teniendo su propia ley fuera del [Código Civil](#). Pero, entonces, ¿por qué su inclusión en el Código?, ¿por qué su especialidad, procedía racione materia? Marco Molina nos muestra cómo, debido a la tardanza de la gestación de nuestro Código, el concepto ultraliberal de propiedad contenido en él, no era compatible con la noción de propiedad vigente en Europa a finales del siglo xix (noción que sí estaba presente en la regulación de estas propiedades especiales), de ahí que se opte por incluirlas en el Código (pues eran materias que pertenecían al Derecho civil), pero, junto a la denominación de «propiedad» se añade el adjetivo «especial» que permite hacer referencia a las peculiares características que tenía el derecho de propiedad «general» (que era el contenido en los [arts. 348 y ss. del Código Civil](#)) respecto a las aguas, las minas, etc.

[49] Se trata de razones que jamás fueron explícitamente alegadas por la clase política de la época, pero que sin duda alguna estaban en la mente de todos y, sólo con la perspectiva que da el paso de los años, han podido aflorar a la superficie sin prejuicio alguno.

[50] Tomás y Valiente, F., *Manual...*, op. cit., pág. 401, señala al respecto que «la sociedad del Antiguo Régimen era señorial, porque el poder material disfrutado por los estamentos privilegiados descansaba en su dominio sobre la tierra, que estaba vinculada en manos de la nobleza en régimen de mayorazgo, y amortizada en poder de la Iglesia...».

[51] «A principios del siglo XIX una gran parte de la propiedad inmobiliaria estaba sustraída al tráfico jurídico y económico (amortizada): unas veces correspondía a los pueblos en propiedad privada o en aprovechamiento común; otras, a la Iglesia, y luego, a los particulares (no sólo a la nobleza) con vinculaciones varias de bienes (mayorazgos, fideicomisos y demás). Estaba, de otro lado, la propiedad dividida, en cuanto afectada por censos perpetuos, señoríos jurisdiccionales, servidumbres feudales y otros gravámenes, lo que permitió hablar de distintas clases de dominio (pues así era funcionalmente), cuyas titularidades correspondían a personas y clases sociales diferentes, en correlación fácil de adivinar», Rivero HERNÁNDEZ, F., *Ideal general de la propiedad en la etapa precodicial*, en *Centenario del Código Civil*, Tomo II, Asociación de Profesores de Derecho Civil. Ed. Centro de Estudios Ramón Areces, 1990, pág. 1733.

[52] «Individualismo posesivo y absolutismo jurídico son dos categorías cruciales para entender el liberalismo europeo (...) la libertad es función de la propiedad, y tanto una como otra sólo tienen un sujeto posible: el individuo (...) el individualismo posesivo, posesorio o propietario, es plenamente reconocible en el pensamiento político y económico de los primeros liberales españoles, y como consecuencia, en los primeros textos del Derecho del Estado liberal (...) el absolutismo jurídico no lo es en España de manera tan clara», TOMÁS Y VALIENTE, F., *Estudio...*, op. cit., págs. XIII y XIV

[53] No obstante, hay que reconocer que en España la clase burguesa no fue ni tan fuerte ni tan propiamente burguesa, valga la redundancia, como en otros países europeos.

[54] «En el fondo de la codificación, sobre todo de la del Derecho civil, late un interés concreto que es necesario destacar, porque explica en gran medida el significado y la función de los nuevos Códigos: es el interés de la burguesía como clase social», ALEJANDRE GARCÍA, J. A., *Temas de Historia del Derecho: Derecho del Constitucionalismo y la Codificación I*. Publicaciones de la Universidad de Sevilla, 1978, pág. 110.

[55] Es interesante la tesis de Pau Pedrón, A., *Elementos de Derecho Hipotecario*, Universidad Pontificia de Comillas, 2003, págs. 31-32, conforme a la cual las tres etapas existentes en la evolución de la publicidad (negocial, edictal y registral) se corresponden con tres liberalizaciones de la propiedad que tienen lugar, en el siglo xvi, cuando «empieza a desgajarse de la

ingente masa de propiedad amortizada una pequeña parte de propiedad libre...», durante la época Ilustrada, donde «el viejo orden agrario se descompone, empieza «la lucha por la tierra» entre municipios y señores, entre señores y vasallos, entre propietarios y jornaleros» y, en la segunda mitad del s. XIX, cuando «en toda Europa desaparecen las vinculaciones, los mayorazgos, los censos irredimibles...».

[56] «Era, pues, necesario, como hemos indicado en otro lugar, extirpar de raíz ese cáncer, sin pararse en paliativos; era necesario mirar al porvenir; era justo que se abriesen las fuentes harto obstruidas del fomento y de la prosperidad del país...» Martínez Alcubilla, M., Voz mayorazgos y otras vinculaciones, en Diccionario de la Administración española. Tomo VII- 1886, pág. 205.

[57] Para un estudio detallado de todo el proceso normativo desamortizador vid. Tomás y Valiente, F., Planteamientos políticos de la legislación desamortizada, RCDI, n.º 473, 1969, págs. 873 y ss.

[58] Martínez Alcubilla, M., Voz mayorazgos, en, Diccionario..., op. cit., Tomo VII- 1886, págs. 206 y ss.

[59] Martínez Alcubilla, M., Voz desamortización, en Diccionario de la Administración española. Tomo III- 1886, págs. 817 y ss.

[60] Martínez Alcubilla, M., Voz desamortización, en Diccionario..., op. cit., Tomo III- 1886, págs. 820.

[61] Tomás y Valiente, F., Manual..., op. cit., pág. 412, ve como causa inmediata de estas medidas el sufragio de los gastos de la primera guerra carlista. Este mismo autor, Estudio... , op. cit., págs. XIV y ss., pone de relieve que una importante consecuencia de las leyes desamortizadoras y desvinculadoras fue la desaparición de «instituciones» de carácter privado que cumplían importantes funciones de beneficencia que dieron lugar a vacíos que intentaron paliarse con las Leyes de 23 de enero de 1822 y de 20 de junio de 1849, que «vienen a cerrar, o a intentarlo al menos, por el lado de la beneficencia pública los huecos dejados por las leyes desvinculadoras de 1820 y 1841 en el ámbito de las fundaciones asistenciales o benéficas».

[62] Martínez Alcubilla, M., Voz desamortización, en Diccionario..., op. cit., Tomo III- 1886, págs. 827 y ss.

[63] Junto a estas normas se promulgaron también otras de menor importancia. El proceso desamortizador tuvo distintas consecuencias según sus diferentes etapas, así tomamos las palabras de Nocedal, reproducidas por Latour Brotóns, J., Antecedentes... , op. cit., pág. 783, quien diferencia dos períodos: «interin ardía en nuestro suelo la última guerra civil y la administración económica, sin sistema fijo, parecía viva imagen del caos, los inmensos bienes de las «manos muertas» que salieron al mercado público fueron como arrojados por la ventana: tanta era en aquellos días la desconfianza (...) y tan grande la impericia del Gobierno. Aquellos bienes, pues, cuyo verdadero valor montaba fabulosa cantidad de millones, fueron poco menos que regalados a los compradores (...) y sirvieron para enriquecer y engrandecer a no pocos agiotistas. Por el contrario, los que se ha puesto a la venta en este último período desamortizador, arreglada y regularizada ya nuestra Hacienda y desarrollados nuevos elementos de riqueza mediante algunos años de paz y de rigurosos esfuerzos, se han rematado en precios increíbles por lo alto...».

[64] Martínez Alcubilla, M., Voz mayorazgos, en Diccionario..., op. cit., Tomo VII- 1886, págs. 204.

[65] «De este modo, el único beneficio importante a escala nacional derivado de la desamortización fue el aumento de la producción agraria y de la renta nacional como consecuencia de la extensión de los cultivos.», Tomás y Valiente, F., Planteamientos..., op. cit., pág. 960. En cambio, para Malefakis, E., Reforma agraria y revolución campesina en la España del siglo XX. Ed. Ariel, 1976, pág. 83, la consecuencia última de la desamortización fue «reforzar la estructura social anterior del campo en cada región», puesto que solamente los poderosos contaban con recursos suficientes para comprar las tierras subastadas.

[66] Para evitar los fraudes, Mucius Scaevola, Q., [Código Civil](#) concordado y comentado extensamente con arreglo a la edición oficial, Tomo XXIII., 1906, págs. 506-507, nos da noticia de la promulgación de una serie de reales órdenes que negaba que las ventas de inmuebles procedentes de la desamortización se hicieran en concepto de cuerpo cierto, con lo que se daba prevalencia a la cabida.

[67] Como señalan Cuadrado Iglesias, M. y Gómez Gállego, F. J., *Introducción a la legislación hipotecaria*. Ed. McGraw Hill, 1996, pág. XIX, «su existencia era inaplazable para dar seguridad jurídica al creciente tráfico inmobiliario... » y añaden, pág. XX, «ante tal situación, la reforma en materia de publicidad era urgente, puesto que las condiciones socio-económicas experimentaron una gran mutación». De forma palmaria, Figa Faura, L. *La Ley Hipotecaria de 1861 y la Economía Nacional*, AAMN, Tomo XIV, 1965, pág. 128, declara que «la [Ley Hipotecaria](#) aparece, realmente, como acorde final del rigodón desamortizador». Jerez Delgado, C., *Inscripción registral y desarrollo del sistema inmobiliario*, en *Estudios en homenaje al Prof. Luis Díez Picazo*. Tomo III, Thomson-Civitas, 2003, pág. 3919, nota 5, alega que «el carácter urgente con que nace la [Ley Hipotecaria](#), adelantándose al [Código Civil](#), se debe principalmente a la necesidad de otorgar garantías y seguridad al crédito territorial, para así atraer capitales y duplicar el valor de la tierra como riqueza estática y como riqueza dinámica (...) otro objetivo de la legislación hipotecaria (fue) el de dar certidumbre a los derechos reales (...) sólo el primero se logró definitivamente». Oliver y Esteller, B., *Derecho inmobiliario español. Exposición fundamental y sistemática de la [Ley Hipotecaria](#)*. Tomo I. 1892, págs. 15-16 apunta: «Estimulado el Gobierno por la opinión pública, y obedeciendo a su vigoroso impulso, dedicó toda su atención al estudio de los medios más conducentes y rápidos para atraer los capitales con que debían fomentarse las tres principales fuentes de riqueza pública: la agricultura, el comercio y la industria. Y juzgando que los primeros y más fuertes obstáculos que se oponían entonces a la realización de tan noble propósito, nacían de la legislación mercantil, en lo que toca al crédito comercial e industrial, y de la legislación civil, en lo que toca al crédito territorial y agrícola, acordó acometer simultáneamente la reforma de ambas legislaciones y llevarla a cabo en el más breve plazo posible».

[68] Fiestas Loza, A., *La protección por la Ley de 8 de febrero de 1861, de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados*, en *Desamortización y Hacienda Pública*. Tomo II. Ministerios de Agricultura, Pesca y Alimentación y de Economía y Hacienda, 1986, pág. 655, mantiene que «nuestros legisladores «olvidaron» expresar que el dominio al que querían dar «certidumbre» era, fundamentalmente, el de los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados y que esa «certidumbre» esperaban conseguirla precisamente con aquel Registro al que no aludía el calificativo de «hipotecaria» que se dio a la Ley que los creaba y regulaba». Esta misma autora, *ibídem*, pág. 92, añade, de forma excesivamente tajante, que «la legislación desamortizadora fue contestada tan fuertemente por la Iglesia que los compradores de bienes eclesiásticos desamortizados vieron en peligro sus adquisiciones. Y esta contestación fue precisamente la que puso en marcha el proceso que desembocó en la creación del Registro de la Propiedad», y continúa, *ibídem*, pág. 97: «hay muchas «coincidencias de fechas» entre Leyes desamortizadoras, ventas de bienes procedentes de la desamortización eclesiástica y reacciones negativas de la Iglesia, por un lado, y disposiciones «hipotecarias», por otro, que permiten afirmar la conexión de la desamortización con el Registro de la Propiedad». Según nuestro parecer esta conexión existe pues toda norma se gesta al albor de un determinado contexto sociopolítico, pero se trata de una conexión, no de una relación causa-efecto (necesidad de protección de los adquirentes de bienes desamortizados-creación del Registro de la Propiedad); no olvidemos que en la legislación hipotecaria intervinieron grandes juristas (no políticos) que, a buen seguro, actuaban guiados, no por la obtención de un fin transitorio protector de un determinado «lobby», sino que pretendían una Ley que perdurara en el tiempo a pesar del cambio de las circunstancias. Debemos tener en cuenta los antecedentes del actual Registro de la Propiedad, ya en el siglo xvi: el Registro no es una institución que nazca de un día para otro, sino que se va formando y moldeando a lo largo de muchos años de experiencia y de influencias foráneas, de ahí que no sea «justo» ligar su creación de forma incontestable y exclusiva a la protección de los adquirentes de bienes desamortizados. Al respecto, Tomás y Valiente, F., *Manual...*, op. cit., pág. 545, alega que «La proximidad de fechas entre el Decreto citado (de 8 de agosto de 1855), impulsor de la redacción de la [Ley Hipotecaria](#), y la ley general de desamortización de Madoz de 1 de mayo de 1855, así como también razones de lógica legislativa, nos inducen a pensar que la [Ley Hipotecaria](#) trató de proteger a los compradores de bienes desamortizados». Roca Sastre, R. M.^a, *Trascendencia...*, op. cit., pág. 588, de forma totalmente aséptica, se limita a señalar que «respecto al aseguramiento de la propiedad inmobiliaria por medio del Registro, el aspecto al que se atribuyó más importancia en la Ley Hipotecaria del año 1861 fue, naturalmente, el de la protección de terceros adquirentes, a base de hacer prevalecer el título inscrito sobre el no

inscrita en hipótesis como las de la doble venta sucesiva de una misma finca a favor de personas distintas, y en las demás de índole análoga».

[69] Adquirentes que, según Tomás y Valiente, F., Manual..., op. cit., págs. 413 y 414, fueron de cuatro tipos: especuladores, grupos típicamente burgueses, clases medias rurales y los nobles junto con algunos compradores extranjeros.

[70] Alonso Pérez, M., Meditaciones..., op. cit., pág. 86: «Con la Ley se pretende que la propiedad sea menos una situación meramente estática y frutiva, para transformarse en un derecho dinámico y funcional, al servicio de la renovación económica e industrial de España; se intenta una mejora de la agricultura, arruinada por la incuria, el retraso y la usura». Aunque el mismo autor señala también que «es la burguesía enriquecida con la adquisición de los bienes desvinculados y desamortizados, impulsora de la naciente industrialización y del crédito territorial, a la que será muy útil la Ley Hipotecaria de 1861», La propiedad en el Código Civil, en Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX. CER, 1999, pág. 492. Amorós Guardiola, M. Art. 1 de la LH, en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Arts. 1-17 de la Ley Hipotecaria. Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, Edersa, 1999, pág. 155, apunta varias causas de la promulgación de la primitiva Ley Hipotecaria. Baró Pazos, J., La codificación..., op. cit., pág. 177, «se impone de modo perentorio, la publicación de una Ley Hipotecaria que proceda a la reorganización de la propiedad territorial, y que ofrezca el marco jurídico adecuado para el despliegue de la actividad económica». Gómez Gállico, F. J., Influencia de los principios hipotecarios y de la doctrina de la DGRN en la evolución de la contratación sobre la propiedad inmueble. Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX. CER, 1999, pág. 603, declara que la Ley Hipotecaria de 1861, «sirvió para facilitar la contratación sobre inmuebles, puso en circulación la propiedad territorial, abarató los tipos de interés de los préstamos y supuso la erradicación progresiva del fraude y de la usura». Latour Brotóns, J., Antecedentes de la primitiva Ley Hipotecaria: su génesis, circunstancias y efectos de la misma, RCDI n.º 410-411, julio-agosto de 192, pág. 447, apunta que «nuestra economía privada y pública carecía de crédito, base de la prosperidad de las naciones. Por ello se remarca en todas las etapas legislativas la función que había de cubrir la Ley Hipotecaria, sentando el primer jalón: el crédito territorial». Lasso Gaite, J. F., Crónica... , op. cit., pág. 324. Hernández Crespo, J.M., Explotaciones familiares agrarias y Registro de la Propiedad, en Explotaciones familiares agrarias y agricultores jóvenes, Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, 1982, pág. 168, para quien fue necesario en este momento «crear un sistema de garantías que a la vez que facilite la transformación de la propiedad, garantice las enajenaciones, cada día más frecuentes y numerosas, y que del propio modo asegure las adquisiciones y dé a conocer, con toda precisión y transparencia los gravámenes que pesen sobre las fincas, a fin de agilizar el crédito territorial sobre las mismas...». Este mismo autor, en otro momento, Introducción, en Leyes hipotecarias..., op. cit., Tomo I. Volumen I, 1990, pág. XXVI, dice que «es verdad que también se ha atribuido la creación del Registro al voluntarismo legislativo de crear un instrumento que garantizara las adquisiciones procedentes de las leyes desamortizadoras y desvinculadoras, pero la experiencia ha demostrado que, como dice la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, la institución registral tan eficaz era para liberalizar el dominio como para vincularlo al cumplimiento de deberes sociales». Serna Vallejo, M., La protección registral de la propiedad: especial referencia a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y a la doctrina del Tribunal Supremo, en Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX, CER, 1999, págs. 537 y 538 mantiene que «para la consolidación de la nueva propiedad liberal no bastaba que la propiedad se liberalizara, sino que, además, era necesario que fuera segura, protección que se le proporcionó a través de distintas vías, entre las que tuvo especial protagonismo la que se le otorgó por medio del nuevo régimen de publicidad establecido por la Ley Hipotecaria de 1861». Gallego del Campo, G., Concepción funcional y presupuestos ideológicos del Registro de la Propiedad español, en Historia de la propiedad en España. Siglos XV-XX. CER, 1999, pág. 580.

[71] Por ejemplo, Fiestas Loza, A., La protección..., op. cit., págs. 660 y ss. propone preceptos concretos de la Ley para fundamentar su postura, mientras que Gallego del Campo, G., Concepción..., op. cit., pág. 581 y ss., también aporta varios argumentos en contra de la concepción de la normativa hipotecaria como un instrumento de defensa de los adquirentes de bienes desamortizados.

[72] El castillo y el Registro. Gómez Pavón, R., RCDI, n.º 258, noviembre de 1949.

[73] De ahí que Gallego del Campo, G., Concepción... , op. cit., pág. 586 declare que «el ordenamiento hipotecario viene así a representar, en el siglo xix español, el primer atisbo de un Estado ordenador e intervencionista, un intento serio de conformar el ejercicio de derechos a exigencias de interés general».

[74] En relación al Proyecto de Código Civil de 1851, ya ANTÓN DE LUZURIAGA, C. Comentario al Tít. XX, Concordancias, motivos y comentarios del [Código Civil](#) español. Vol. IV, de GARCÍA GOYENA, 1852, pág. 210, decía que «el legislador debe procurar que la propiedad no esté incierta, que el fraude y la clandestinidad no vengán á frustrar los contratos, y sobre todo que el dominio del suelo sea tan seguro que sirva de base para asentar sobre él con toda confianza el crédito, de tal modo, que ofrezca a los prestamistas mayor garantía que el que se funda en la industria».

[75] «Se ha convertido así esta propiedad en un instrumento jurídico importante en manos de la burguesía enriquecida tras la desamortización y las enajenaciones subsiguientes a las normas desvinculadoras, y apto para atender las necesidades y dinámica de un capitalismo e industrialización incipientes y del crédito territorial (en lo que jugó un importante papel la Ley Hipotecaria de 1861, como es conocido», Rivero HERNÁNDEZ, F. Ideal general..., op. cit., pág. 1734. ALONSO PÉREZ, M., Ideal codificador... , op. cit., pág. 26 señala que fue la propiedad inmueble rústica la tutelada en especial con la publicación de la Ley Hipotecaria de 1861.

[76] Es sumamente reveladora la descripción que del comportamiento de la burguesía hace ALEJANDRO GARCÍA, J. A., Temas..., op. cit., pág. 111: «no conviene olvidar que la burguesía se ha consolidado en el siglo XIX en virtud de un proceso revolucionario: la burguesía inicialmente ha sido revolucionaria en la medida en que había que subvertir un orden político, social y jurídico que no le era favorable -conviene advertir que, logrados sus fines adoptaría unas postura conservadora-. Y si se tiene en cuenta también que las grandes revoluciones no se han hecho a través de las constituciones políticas, pese a que esta creencia sea bastante común, sino precisamente a través de los códigos de Derecho privado, se entenderá la conexión entre burguesía y Código civil».

[77] GÓMEZ GÁLLIGO, F. J., El principio de especialidad registral, RCDI, n.º 625, 1994, pág. 2391, concreta en «la necesidad de movilizar el crédito territorial y la protección de las personas frente al fraude y la usura» como «las principales ideas a las que respondió históricamente la creación del Registro de la Propiedad».

[78] GALINDO DE VERA, L. y ESCOSURA y ESCOSURA, R. de la, Colección completa... , op. cit., págs. 68 y 69.

[79] Vid. Lasso Gaité, J. F., Crónica..., op. cit., págs. 324 y ss. Casso y Romero no obstante, señalaría que esta Ley no respondió al propósito de sus eminentes redactores «tanto por haber sido declarada voluntaria la inscripción como por la inexistencia de una buena organización del Catastro español», si bien, reconoce que «establece, en definitiva, un marco jurídico sistemático para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario, que se había desnaturalizado como consecuencia de las leyes desamortizadoras de principios del siglo xix», vid. Román García, A. M., Ignacio de Casso y Romero, sus aportaciones al Derecho civil y al Derecho registral. CER, 2003, pág.75.

[80] En ese momento era ministro de Gracia y Justicia Saturnino Álvarez Bugallal.

[81] Luis Franco y López, por Aragón, Manuel Durán y Bas, por Cataluña, Rafael López de Lago, por Galicia, Antonio Morales y Gómez, por Navarra, Pedro Ripoll Palau, por las Islas Baleares y a Manuel Lecanda Mendieta, por las Provincias Vascongadas.

[82] Para Castro y Bravo, F. de, Derecho Civil de España, Civitas, 1984, pág. 194 esta técnica era un intento de «disminución de los poderes del Parlamento, reducido a discutir unas bases cuyo desarrollo se entregaba al arbitrio de una Comisión técnica...» y para Tomás y Valiente, F. Manual..., op. cit., pág. 548, con ello «se quería evitar que la discusión se eternizase en las Cortes y también que éstas pudiesen ser utilizadas como escenario de debates orientados más por motivos partidistas que por razones técnicas». Creemos, que estando vigente la Constitución de 1876 que permitía la existencia de una rotación de los

partidos en el poder, no existía un problema de afán de acumulación del poder por parte del Gobierno, y que son los motivos señalados por Tomás y Valiente los que indujeron a Alonso Martínez a seguir el nuevo método.

[83] La vuelta al poder de Cánovas en enero de 1883 provocó la marcha de Alonso Martínez y el nombramiento para dicha cartera de Vicente Romero Girón.

[84] Nombrado ministro de Gracia y Justicia en 1884. Sin embargo, fue Alonso Martínez el verdadero artífice de la finalización del [Código Civil](#), pues, como dice López Medel, J., Alonso Martínez..., op. cit., pág. 150, es él quien «acaba con el lento, tardío y complejo proceso legislativo en que se encuentra la España del siglo xix. A nuestro modo de ver, su éxito se debió al realismo con que supo ver la necesidad de legislaciones específicas que no podían esperar al [Código Civil](#), como las de Enjuiciamiento Civil y Criminal y las citadas Hipotecaria y Notarial».

[85] Tiene razón Gacto Fernández, E., Temas..., op. cit., pág. 221, cuando señala que «la relación del [Código civil](#) con la Ley de Bases es, pues inversa a la que lógica e inicialmente pudiera presumirse: no es consecuencia, sino origen de aquélla».

[86] Un análisis pormenorizado de las causas de este retraso en la aprobación del Proyecto puede verse en Baró Pazos, J., La codificación..., op. cit., págs. 253 y ss.

[87] En lo que respecta al Registro de la Propiedad, aun siendo Francisco de Cárdenas miembro de la Comisión, fue Bienvenido Oliver y Esteller, que no era vocal de la Comisión, el encargado de redactar la ponencia correspondiente. Esta circunstancia causa extrañeza en Baró Pazos, J., La codificación..., op. cit., pág. 260, quien justifica el hecho en «las diferencias que pudo mantener (Cárdenas) con el Presidente de la Comisión». No obstante, y a pesar de que su ponencia fue aprobada por la Comisión, únicamente se incorporó al Proyecto de Código la materia referente a las hipotecas dejando el resto sin efecto. En opinión de Latour Brotóns, J., Antecedentes..., op. cit., pág. 455, esta circunstancia vino motivada «tal vez por las prisas que Alonso Martínez tenía en presentar a la sanción real el [Código Civil](#)...». Una segunda opinión sobre el tema es la que ofrece Roca Sastre, R. M.^a, Imperfecciones hipotecarias, en Curso de Conferencias de 1951, CEH., Madrid, pág. 133, al decir que la exclusión se debió «quizás por la excesiva extensión que Oliver dio a tales títulos». El diputado Gamazo justificó esta ausencia de la materia registral en el [Código Civil](#) diciendo que su inclusión «iba a crear entre el Derecho Hipotecario de las provincias sujetas a la legislación común y el Derecho Hipotecario de las provincias aforadas, antagonismos», pero para Peña Bernaldo de Quirós, M., Estudio Preliminar..., op. cit., págs. 28-29, «esto más bien parece una excusa que una razón compartida por quien la daba para la desestimación de la propuesta». El propio Oliver y Esteller, B., Derecho inmobiliario..., op. cit., Tomo I. 1892, págs. 780-781, da su opinión sobre lo ocurrido: «sin que sea mi propósito contradecir estas autorizadas explicaciones, he de alegar, no obstante, en defensa de mis actos: primero, que al proponer la incorporación al Código de las doctrinas de la [Ley Hipotecaria](#), con algunas modificaciones o reformas (...) me creí autorizado y hasta obligado no sólo por la Ley de Bases, sino por los mismos términos de la Real disposición en la que se me confió la expresada tarea; y segundo, que tales reformas ó modificaciones en ningún caso podían producir antagonismos entre el Derecho hipotecario de las provincias sujetas á la legislación común y el de las provincias aforadas, porque, según declaró en el Congreso de los Diputados el Gobierno (...) publicado el nuevo Código, se entendería modificado el derecho en lo que se refiere á la [Ley Hipotecaria](#), lo mismo en Cataluña, Aragón y Navarra, que en las demás provincias de España». Vid. también Lasso Gaité, J. F., Crónica... , op. cit., págs. 560 y ss.

[88] Gaceta de Madrid de 28 de mayo de 1889.

[89] Posteriormente se publicó la Real Orden de 29 de julio de 1889 (Gaceta de Madrid de 30 de julio de 1889) por la que se significa el real agrado de los miembros de la Sección primera de la Comisión General de Codificación que redactaron las enmiendas y adiciones de la edición reformada del [Código Civil](#), y por la que se dispone la publicación en la Gaceta de Madrid de la «Exposición» en la que se expresan los fundamentos de las mismas, que explicaba, como su propio nombre indica, los motivos que habían llevado a las reformas efectuadas.

[90] Ideal codificador... , op. cit., pág. 30.

[91] Alonso Pérez, M., Ideal codificador..., op. cit., pág. 34.

[92] Derecho Civil..., op. cit., 1984, pág. 210.

[93] Rica y Arenal, R. de la, La unificación de fincas y sus problemas, RDP. n.º 414, septiembre de 1951, pág. 670, utiliza el término «matrícula» refiriéndose a «lo que hoy, con léxico exótico, se denomina inmatriculación». Menéndez, J., El problema de las inscripciones inmatriculadoras que no son las primeras de la finca inscrita, RCDI, n.º 378-379, noviembre-diciembre de 1959, pág. 739, nota 2, aplaude la utilización de este vocablo pues «representa un gran acierto de fuerza expresiva: «inmatricular», poner en una matrícula, en un censo o registro. La finca, con su ingreso en la vida tabular, recibe una especie de bautismo administrativo (el número) que la individualiza y distingue: de amorfa superficie de terreno expuesta a los avatares jurídicos pasa a ser unidad básica de una institución que la protege eficazmente».

[94] Sin embargo, en Italia, sí que se contempla la voz immatricolazione y su correspondiente verbo immatricolare definiéndolo como «inscribir por primera vez en la matrícula o en otro registro público, asignando un número distinto a cada bien o persona registrada», advirtiéndose también que se trata de un neologismo por «matricular». Battaglia, S., Grande dizionario della lingua italiana. Volume VII. Unione Tipografica Editrice-Torinese, 1972, pág. 353.

[95] Sanz Fernández, A., Instituciones..., op. cit., Tomo II, pág. 525 y Hoyo, F. del , Otra vez el concepto de tercero, RCDI n.º 256, septiembre de 1949, pág. 569. Beraud, F. y Lezón Fernández, M., Tratado..., op. cit., Tomo I, pág. 248, señalan que las inscripciones primeras se denominan «dentro de la moderna técnica de la importación exótica de inmatriculación».

[96] Ed. Espasa Calpe, 21.a edición, 1992.

[97] Diccionario de uso español. Ed. Gredos, 2003.

[98] Casares, J. Ed. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 1975.

[99] Schoen, Th. y Noeli, T. , Langenscheidt Diccionario manual. Partes I y II. Langenscheidt KG Casa editorial, 1962 y Slab_, R. J., Grossmann, R. y Illig, C., Diccionario de las lenguas española y alemana. Tomo II Alemán-español, Ed. Herder, 1994.

[100] Lázaro Carreter, F., Lengua española, Ed. Anaya, 1989, pág. 27.

[101] Miguel, R. de, Nuevo diccionario latino-español etimológico, Madrid, 16.a edición, 1921.

[102] Esta expresión se traduce por matricular. Miguel, R. de, Nuevo diccionario latino-español etimológico, Madrid, 16.a edición, 1921.

[103] Reza, A., Falsas posiciones en la interpretación de los arts. 34 y 207 de la [Ley Hipotecaria](#). RCDI, n.º 264, mayo de 1950, pág. 332, no atendiendo a esta evolución señala que «no tiene gramatical explicación el que, si se dice que se matriculan los carruajes, diga la Ley que se inmatriculan las fincas, empleando una palabra construida con un prefijo de negación y un verbo de acción, denotadora, por lo tanto, de concepto diametralmente opuesto al deseado; por ello emplearemos la palabra matricular».

[104] «Matrícula», conforme al Diccionario de la Lengua Española, Tomo II, 21.a edición, Real Academia Española, 1998, pág. 1149, significa «1. Lista o catálogo de los nombres de las personas, o especificación de los bienes raíces, que se asientan para un fin determinado por las leyes o reglamentos. 2. Documento en que se acredita este asiento. 3. Conjunto de gente que se ha matriculado. 4. Acción y efecto de matricular o matricularse. 5. Inscripción oficial y placa que lleva los vehículos para indicar el número de matriculación. 6. Matrícula de buques: Registro que se lleva en las oficinas de las comandancias de marina en el cual constan los dueños, clases, portes, dimensiones, etc., de las embarcaciones mercantes adscritas a cada una de ellas. -de honor: mejora de la nota de sobresaliente, que se concede en los exámenes y da derecho a una matrícula gratuita en el

curso siguiente. -de mar: alistamiento de marineros y demás gente de mar que se hace en la marina de guerra y el ejercicio de las profesiones marineras. 2. Conjunto de gente matriculada». «Matricular»: inscribir o hacer inscribir el nombre de uno en la matrícula. 2. Mar: inscribir las embarcaciones mercantes nacionales en el Registro propio del distrito marítimo a que pertenecen. 3. (pronominal) Hacer uno que inscriban su nombre en la matrícula, *ibídem*, pág. 1338.

[105] Punto XI, Leyes hipotecarias..., *op. cit.*, Tomo I, pág. 12.

[106] La Dirección General de los Registros y el Notariado utiliza el término matricular, así en la Resolución de 10 de febrero de 1992 (RJA 1529/1992).

[107] Rica Maritorea, R. de la, Salvaguardia judicial y base física del Registro, en Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero, CEH., 1985, pág. 700, llega a hablar de «fanatismo sin límites hacia lo germano». A la cabeza de este sentimiento de deslumbramiento se encuentra el maestro D. Jerónimo González, jurista que, tras un periodo de apasionamiento, pasó, en sus últimos años, a un estado de mera admiración y cierto desencanto hacia el sistema hipotecario alemán. De la primera etapa son descriptivas las siguientes palabras de D. Jerónimo : «El sistema, cuyos principios se han esbozado, maravilla por su profunda técnica y artística complejidad, resultados de una cuidadosa y paciente elaboración de los tradicionales conceptos germánicos con la superior construcción romana», González Martínez, J., Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil, Tomo I, Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones, Madrid, 1948, pág. 122. Castán Tobeñas, J., La personalidad, la metodología, y la obra de D. Jerónimo González, en los Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho Civil, Tomo I, pág. XXIV, señala «la tendencia germanista y de supervaloración del Derecho extranjero que parece animar la obra de D. Jerónimo González». Muestra ya del desencanto de D. Jerónimo respecto del sistema alemán, son sus palabras del Prólogo al libro El Registro de la Propiedad en el Código Civil Suizo, de Serrano y Serrano, I., Talleres Tipográficos, «Cuesta», Valladolid, 1934, pág. III, «El derecho hipotecario había llegado, con el Código Civil alemán, a su plenitud (...) Pero el ordenamiento creado se alejaba un poco de la intuición popular y vivía de los principios y conceptos que una sabia técnica había destilado (...) La materia, en resumen, quedaba sometida a un cálculo tan preciso como elevado y poco asequible a los profanos», pág. III. Y como prueba final del «desengaño» sufrido, tenemos la «confesión» del propio D. Jerónimo recogida por Núñez Lagos, R., Don Jerónimo, RCDI, n.º 619, diciembre de 1993, pág. 2002: «Tenga usted cuidado no germanice aún más nuestros estudios hipotecarios. Quizá yo me pasé de la raya. No se debe seguir por ahí. Hoy ya estoy de vuelta». Martínez-Mora, E., La difícil [Ley Hipotecaria](#), RCDI n.º 420-421, mayo-junio de 1963, pág. 348, señala como causa de este sentimiento final de D. Jerónimo, al nacional-socialismo que «echa por la borda todo este bagaje hipotecario por la obvia razón de no estar enraizado en el alma del pueblo; no olvidemos la frase. Este inesperado golpe conmocionó tan gravemente a nuestro Jerónimo que ya desde entonces perdió con el sentido del equilibrio, el aplomo y seguridad en su transitar por las trochas del Derecho hipotecario». Ya antes, Oliver y Esteller, B., Derecho inmobiliario..., *op. cit.*, Tomo I, pág. 26, destacaba la perfección del sistema inmobiliario alemán.

[108] Don Jerónimo... , *op. cit.*, pág. 1999.

[109] Así, en la discusión de la [ley hipotecaria](#) que, más tarde se convertiría en la Ley de 16 de diciembre de 1909, el Sr. Lastres, miembro de la Comisión que dictaminó el Proyecto, diría refiriéndose al régimen alemán, que «es el más perfecto, el que quiera Dios que algún día pueda implantarse en totalidad entre nosotros... », Leyes hipotecarias..., *op. cit.*, Tomo II, 1974, pág. 500. También se pretendió ver la solución a todos los males de la propiedad inmobiliaria en España en la importación a España del sistema vigente en Australia desde 1858, el Sistema Torrens; prueba de ello es la proposición del Conde de Bernardo presentada al Congreso el 15 de febrero de 1890 cuyo fin era instaurar aquel sistema en España (proposición que, afortunadamente, no tuvo éxito). Sin embargo, este sistema fue el que sirvió de inspiración a la organización de la propiedad inmueble establecida por el Dahir de 1 de junio de 1914 para el Protectorado de España en Marruecos (vid. Sanz Fernández, A., Instituciones..., *op. cit.*, Tomo I, págs. 210 y ss.). Gómez de la Serna, J., Prólogo al primer número del anuario de la DGRN, Anuario de la DGRN de 1905, pág. IX, también se hace eco de esta corriente pro sistema Torrens y se muestra contrario a su implantación en España: «fui, y sigo siendo, enemigo resuelto del exótico sistema Torrens, aplicado en toda su atrevida

integridad. Comprendo que entusiasme, que tenga fervientes é inteligentísimos partidarios (...) su aplicación en España pudiera ser la señal de una formidable bancarrota».

[110] Gordillo Cañas, A., El principio de inoponibilidad: el dualismo moderado de nuestro sistema inmobiliario registral. ADC, n.º 2, 2004, pág. 388, afirma que «sobre las bases del Derecho español de Cosas, distintas a las del Derecho alemán, no puede montarse, sin más, un sistema registral que sea mero trasunto del alemán».

[111] Estimamos muy acertadas las palabras de Gordillo Cañas, A., La peculiaridad de nuestro sistema hipotecario frente a los modelos latino y germánico: la publicidad registral como apariencia jurídica. ADC, 1994, pág. 72, cuando, refiriéndose al sistema alemán, señala: «la fascinación, elevada a deslumbramiento, se ha traducido en momentánea ceguera. No es mejor sistema el que para obtener el mismo resultado acumula más piezas e introduce mayor complejidad».

[112] Sanz Fernández, A., Comentarios a la nueva Ley Hipotecaria, Instituto Editorial Reus, 1945, pág. 55, añade un tercer sistema, al que denomina «formal» que consiste en la organización a base de los títulos presentados y que, según este autor, rigió en nuestras antiguas Contadurías hasta 1846.

[113] Díez Picazo, L., Fundamentos..., op. cit., Tomo III, pág. 306, y Lacruz Berdejo, J. L. et al. Elementos de Derecho Civil IIBIS. Derecho inmobiliario registral. Ed. Dykinson, 2003, pág. 14, afirman que el sistema del folio real apareció por primera vez en Dantzig; en cambio, Pau Pedrón, A., La publicidad registral, CER, 2001, pág. 38, señala Munich y el año 1484 como el punto de partida del sistema de folio real. Núñez Lagos, R., El Registro..., op. cit., pág. 142 hace mención al hecho de que «En la Alemania del Norte (...) la imitación de los libros de contabilidad llevó al «folio real». A cada finca se le abre su cuenta corriente».

[114] Art. 243 LH: «El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca, se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos». Para Núñez Lagos, R., Fe pública especial, RDN., n.º 20, 1958, pág. 54, el folio real «es una cuenta corriente fundiaria con su saldo al día», aunque, hemos de matizar que, debido al carácter voluntario de la inscripción, no siempre dicho saldo estará «al día».

[115] Gómez Gállego, F. J., El principio..., op. cit., pág. 2422, declara que este sistema es «el propio de los sistemas técnicos más avanzados, en la medida que requiere una concatenación rigurosa de los derechos reales inscritos -y por tanto el complemento de otros principios hipotecarios como el de calificación y tracto sucesivo- a diferencia de los sistemas de folio personal, que son de mera transcripción de los contratos, los cuales son clasificados o archivados con referencia al nombre o denominación social del otorgante...».

[116] Vid. arts. 392, 393 y 397 del Reglamento Hipotecario.

[117] Journaux Officiels de 7 de enero y de 15 de octubre de 1955. Esta reforma (la más importante desde la primera Ley de 23 de marzo de 1855, sobre transcripción en materia hipotecaria) fue favorablemente acogida por la doctrina francesa que vio en ella la esperanza de que el sistema, aún manteniéndose en su configuración latina, alcanzara un mayor grado de perfección, ayudado por las influencias que el régimen de «libro fundiario» vigente en el Alto y el Bajo Rin y Moselle podía tener en la reforma (incluso algunos autores abogaban por la unificación de regímenes). Sobre la incidencia de esta reforma vid. Becque, E., La réforme de la publicité foncière, Jurisclasseur périodique, 1955, I, n.º 1226, Nerson, R., La réforme de la publicité foncière, Chronique Dalloz, 1955, págs. 151 y ss. y Savatier, R., Usage et avenir de la publicité foncière réformée par les décrets des 4 janvier et 14 octobre 1955, Chronique Dalloz, 1959, págs. 221 y ss.).

[118] El art. 1 del Decreto de 4 de enero de 1955 crea un fichero inmobiliario compuesto, a su vez, por fichas personales, fichas parcelarias y fichas de inmuebles (éstas últimas únicamente para fincas urbanas situadas en determinados municipios), y es el Decreto que desarrolla el anterior, de 14 de octubre de 1955, el que detalla el contenido de estos tres ficheros. Vid. Becque, E., La réforme..., op. cit., n.º 5-7, Nerson, R., La réforme..., op. cit., págs. 159 y ss., Guyenot, J., La valeur du nouveau système

frangais de publicité des mutations immobilières, Jurisclasseur periodique, 1958, n.º 37-53, Dagot, M. y Frémont, P., Publicité foncière (organisation), Fasc. 35. Jurisclasseur. Civil Anexes, 1994, págs. 1 y ss.

[119] Sobre las diferencias entre los diversos sistemas registrales europeos y las dificultades que de ello se derivan para la unificación o armonización dentro de la Unión Europea, vid. Cámara Lapuente, S., Los sistemas registrales en el marco del Derecho privado europeo: reflexiones comparatistas sobre la inscripción registral como formalidad de los contratos, ADC, julio-septiembre de 2004, págs. 929 y ss.

[120] Álvarez Caperochipi, J. A., Derecho inmobiliario..., op. cit., pág. 30, reconoce las dificultades que impiden adaptar el sistema alemán a nuestro país: «el defectuoso sistema catastral local español, el carácter abrupto de la geografía española, la situación de endeudamiento de la pequeña propiedad, el gravamen que resultaría para la pequeña propiedad, la imposibilidad de fundar un sistema de inscripción constitutiva y la falta de fe de los españoles en los formalismos y oficinas públicas, especialmente si a través de ellos directa o indirectamente se pagan los impuestos».

[121] Pérez González, B. y Alguer, J., en sus Anotaciones al Tratado de Derecho Civil, de L. Enneccerus, T. Kipp, M. Wolff. Derecho de cosas. Volumen I. Posesión. Derecho inmobiliario. Propiedad. Ed. Bosch, 1971, pág. 177, señalan, en cambio, que cada hoja del Registro alemán se divide en epígrafe, inventario y tres secciones, siendo el inventario donde la finca «se caracteriza de una manera determinada». Hedemann, J. W., Tratado de Derecho civil. Vol. II. Derechos reales. Ed. Revista de Derecho Privado, 1955, pág. 91, manifiesta que el folio consta de una descripción del objeto y de tres secciones. Oliver y Esteller, B., Derecho inmobiliario..., op. cit., Tomo I. 1892, pág. 417, mantiene que el actuar de los registradores alemanes consiste en «dividir en tres Secciones o partes cada registro (...) La primera Sección tiene por objeto hacer constar de una manera fehaciente la existencia de cada finca, de tal suerte que no pueda caber duda acerca de su naturaleza física, extensión y demás condiciones que han de servir para fijar en todo tiempo su identidad y para distinguirla de las demás». Esta misma descripción del folio del sistema alemán es la que hace Gordillo Cañas, A., La peculiaridad... , op. cit., págs. 59-60.

[122] Vid. MANZANO SOLANO, A., Derecho registral inmobiliario para iniciación y uso de universitarios. Volumen I. Publicidad registral. Historia. Derecho Comparado. Organización del Registro de la Propiedad. CER, 1991, pág. 154. CAMPUZANO y Horma, F., Legislación..., op. cit., Tomo I, 1942, pág. 11. CORRAL DUEÑAS, F., La finca y sus modificaciones. Ed. Lex Nova, 2002, pág. 83. PAU PEDRÓN, A., Panorama del sistema inmobiliario alemán. RCDI, n.º 551, julio-agosto de 1982, pág. 965. MORALES MORENO, A. M., Publicidad registral y datos de hecho, Colección Magenta n.º 1, CER, 2000, pág. 31, señala que en este sistema «la finca registral se identifica en el libro del Registro mediante una o varias referencias alfanuméricas que indican la parcela o parcelas catastrales de la correspondiente circunscripción, que integran la finca registral».

[123] En Francia, donde rige un sistema inmobiliario de tipo latino, la voz «immatriculation» se utiliza para señalar la formalidad a través de la cual los derechos de carácter real encuentran reflejo en el folio registral en aquellos sistemas de los territorios galos donde la inscripción tiene carácter constitutivo, vid. SIMLER, P. y DELEBECQUE, P., Les sûretés. La publicité foncière. Dalloz, 1989, pág. 578.

[124] El sistema registral suizo se configura a través de los arts. 942-977 de su [Código Civil](#), los arts. 38-48 del Título Final del Código Civil suizo y la Ordenanza Federal sobre el Registro Inmobiliario de 22 de febrero de 1910 (ORF). Vid. SERRANO SERRANO, I., El Registro... , op. cit.

[125] Junto al grand livre, forman el Registro inmobiliario los denominados documentos complementarios (plano, estado descriptivo, documentos justificativos....) y el libro diario o journal (art. 942.2 Code Civil suisse).

[126] Este documento puede estar fuera del grand livre, en un registro accesorio, o formar parte de los folios del grand livre. STEINAUER, P. H., Les droits réels. Tome I. Staempfli Editions, 1997, pág. 158 y DESCHENAUX, H., Traité de DroitPrivé suisse. Le registre foncier. Ed. Universitaires Fribourg, 1983, pág. 54. Si está fuera, al comienzo de cada folio se introducirán

ciertas indicaciones de hecho para describir el inmueble, con un reenvío al estado descriptivo, vid. TUOR, P., *Le Code Civil suisse*. Ed. Polygraphiques, 1942, pág. 433.

[127] Steinauer, P. H., *Les droits réels*. Tome I. Staempfli Editions, 1997, pág. 182. La inmatriculación se obtiene a través de diversos elementos: la descripción del bien sobre el plano, la apertura de un folio en el grand livre dándole un número distinto y el establecimiento del estado descriptivo (art. 2 ORF)., vid., *ibídem*, pág. 186. Deschenaux, H., *Traité...*, op. cit., pág. 25, señala: «el registro inmobiliario está llamado a «recibir» a los inmuebles. Es la inmatriculación, que debe dar una representación del inmueble en su individualidad».

[128] Excepcionalmente el derecho federal deja libertad a los cantones para que establezcan la inmatriculación de los bienes de dominio público, si bien, la mayor parte de los cantones han optado por la inmatriculación de oficio de sus bienes, vid. Piotet, D., *Le registre foncier federal dans vingt-six cantons*. *Revue suisse du Notariat et du Registre Foncier*, 1998, págs. 51-52.

[129] Gonvers-Sallaz, A., *Le registrefoncier suisse*. *Commentaire de l'ordonnance federal sur le registre foncier*. Lausanne, 1938, pág. 17.

[130] [Art. 243 LH](#).

[131] Real Decreto de 23 de mayo de 1845, norma de carácter eminentemente fiscal pero en cuyo art. 25 se instauraba por primera vez en España el sistema del folio real: «El registro se llevará en libros separados por pueblos, y con distinción de fincas rústicas y urbanas. Los asientos se ordenarán de modo que, una vez registrada una finca, puedan sentarse á continuación todas las mudanzas que haya experimentado y las obligaciones á que por un cálculo aproximado pueda sujetarse en un periodo de doce años...» Galindo y de Vera, L. y Escosura y Escosura, R. de la, *Colección...*, op. cit., pág. 44.

[132] Así, desde nuestra primera [Ley Hipotecaria](#) se tenía muy claro que antes de la inscripción de cualquier carga o derecho real debía ser inscrito el dominio y muestra de ello son las RRDGRN de 22 de febrero de 1864 y de 4 de noviembre de 1867, que impiden la inscripción de un arbolado antes que la del terreno, de 4 de enero de 1877, de 26 de diciembre de 1879, de 27 de julio de 1880, de 6 de octubre de 1880 (Roca-Sastre y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, págs. 191, 341, 684, 1137, 1056, 1167) y de 24 de abril de 1913 (Roca-Sastre R. M.^a y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...* op. cit., Tomo III, págs. 925 y ss.). Pero en los casos en que el dominio se halle dividido, bastará una sola inscripción en la que se haga referencia a todos los titulares, vid. RDGRN de 12 de octubre de 1874 (Roca-Sastre y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, pág. 502).

[133] Curiel Lorente, F., [Art. 7.](#), en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales*. Tomo VII, Vol. 3.º, Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart. Edersa, 1999, pág. 372, en la misma línea declara que «históricamente, el temor del legislador a que el Registro pudiera convertirse en un medio de amparar la usurpación y el engaño, ha hecho prevalecer la atención a los problemas jurídicos (...) esta circunstancia ha llevado a identificar inmatriculación y primera inscripción».

[134] A ello se unía el hecho de que, al no tener la inscripción carácter obligatorio, y ser insuficientes los estímulos existentes para ello, los propietarios no acudían al Registro para inmatricular sus fincas, con lo que ni siquiera a instancia de los dueños se tenía conocimiento de la existencia de las fincas.

[135] Este rasgo hace que Pau Pedrón, A., *Elementos...*, op. cit., 2003, pág. 126, se refiera a la inmatriculación como inscripción de «carácter mixto, híbrido».

[136] A pesar de que no se menciona en elenco de asientos establecido en el art. 41 RH

[137] Sanz Fernández, A., *Instituciones...* op. cit., Tomo II, pág. 507, considera la inmatriculación como un tipo de inscripción que, por sus efectos, se contrapone a la inscripción propiamente dicha; Pau Pedrón, A., *Curso de práctica registral*, Universidad Pontificia de Comillas, 1995, pág. 35, en cambio, la conceptúa como una clase de inscripción que se contrapone a las

inscripciones segundas o posteriores y en la segunda edición de 2003 de la misma obra, pág. 126, la denomina expresamente como «asiento de inscripción». Pérez González, B. y Alguer, J., en sus anotaciones al Tratado..., op. cit., 1971, pág. 163, parecen también considerarla como un tipo de asiento pues hablan de «primer asiento de inmatriculación». Para nosotros, más que un tipo de inscripción es una especie de asiento registral, ya que su fin es describir una finca, su carácter es meramente descriptivo, no jurídico, se limita a constatar un hecho, aunque de tal constancia se deriven después efectos jurídicos. La inscripción, por el contrario, tiene otras finalidades, aunque la doctrina no se pone de acuerdo en torno a cuál sea el objeto de la inscripción. Además, se trata de un asiento que tiene la suficiente importancia -no en vano supone el inicio del historial registral de la finca- como para tener una autonomía conceptual propia.

[138] Aunque en la doctrina no existe consenso acerca de cuál sea el objeto de la inscripción.

[139] García García, J. M., [Art. 8. Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales](#). Tomo VII. Vol. 3.º. Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, Edersa, 1999, pág. 419, señala que «el objeto inmediato o directo de las inscripciones -también de la inmatriculación- son los derechos reales constituidos por un determinado título, pero en tanto en cuanto esos derechos reales recaen sobre la finca, éstas también son objeto, aunque mediato, de inscripción». Esta postura nos parece que, con el fin de hacer entrar a la finca dentro del objeto de la inscripción, fuerza demasiado las cosas.

[140] De hecho, Serrano y Serrano, I., *El Registro...*, op. cit., pág. 9, en referencia al sistema inmobiliario suizo señala, de forma algo atécnica, que «la inmatriculación es el elemento material del Registro: ellas son las que dan los datos de hecho e individualizan las fincas».

[141] Chinchilla y Rueda, R., *La inscripción registral y el problema de sus requisitos formales*, RCDI, n.º 210, noviembre de 1945, pág. 734, declara que «los llamados asientos de inmatriculación (...) no son inscripciones propiamente dichas. Su contenido se refiere esencialmente a la constatación de un hecho: la existencia física del inmueble inmatriculado».

[142] Según nos recuerda García García, J. M., *La coordinación entre Registro de la Propiedad y Catastro Topográfico Parcelario establecida en el Real Decreto de 3 de mayo de 1980* y en la Carta de México, en Ponencias y comunicaciones presentadas al IV Congreso de Derecho Registral. CEH., 1974, pág. 420, con ocasión de la preparación del Real Decreto para la coordinación del Catastro y el Registro, la Comisión nombrada por Orden de la Presidencia del Gobierno de 27 de abril de 1971, presentó en 1975 un Anteproyecto cuyo art. 7 preveía la creación de una «libro especial de inmatriculaciones» «pensado para incluir en él cuantos datos identificadores y descriptivos exige la legislación hipotecaria y catastral». Este autor elaboró un informe respecto al contenido de este Anteproyecto donde «consideraba prematuro e inadecuado pretender instaurar el Libro de inmatriculaciones: prematuro, porque no era el lugar y el momento propicio para plantear la reforma de los libros del Registro. Inadecuado, porque produce una complejidad grande en el sistema español (no sólo a efectos transitorios) y porque no se adapta a nuestro sistema (aunque sí al alemán, suizo o austriaco). Además, se preveía que el Libro de inmatriculaciones iba a producir una separación entre lo físico y lo jurídico, que no me parecía conveniente considerando mucho mejor el sistema español de inscripción comprensiva de lo físico y lo jurídico. Entendía, en definitiva, que el problema de la coordinación podía plantearse y resolverse sin implantar para nada el Libro de inmatriculaciones», *ibídem*, pág. 425. Como es previsible, no compartimos su opinión en cuanto a la validez de «la inscripción comprensiva de lo físico y de lo jurídico».

[143] [La RDGRN de 30 de octubre de 1984](#) (RJA 5201/984), mantiene que «a través del procedimiento inmatriculador adecuado, puede acceder a los libros registrales con apertura del folio correspondiente, toda finca que pertenece en proindiviso a varios propietarios, aunque no sea solicitada su inmatriculación por la totalidad de ellos, pues de esta forma se empieza a poner en concordancia el Registro con la realidad jurídica extra-registral». Expresamente se niega el carácter inmatriculador de la inscripción de una cuota parte indivisa la RDGRN de 20 de junio de 1990 (RJA 5365/1990). En cambio, entiende que no cabe la inmatriculación a través de la inscripción de un «derecho de hierbas, agostadero y espigas» (se pretendía en realidad una constancia de un exceso de cabida de este derecho) ya que no se está ante un condominio sino ante un derecho real limitado (RDGRN de 7 de octubre de 1963, vid. Roca-Sastre R. M.^a y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo IX, págs. 1035 y ss.). De una forma totalmente anómala se permitió la apertura de folio registral a una séptima parte pro indiviso de

varios terrenos, sin que la DGRN dispusiera la corrección de esta falta (RDGRN de 14 de diciembre de 1876, Roca-Sastre y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, pág. 678), un caso similar, pero en el que sí se trató de subsanar el error, fue el objeto de la RDGRN de 13 de septiembre de 1881 (Roca-Sastre y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, pág. 1260). Respecto a la necesidad de que conste previamente la inscripción del dominio útil en los supuestos de dominio dividido, la DGRN se pronunció en numerosas ocasiones: RRDGRN de 6 de junio de 1863, de 2 de enero de 1864, de 10 de noviembre de 1865, de 29 de julio de 1871 y de 5 de enero de 1872 (Roca-Sastre y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, págs. 52, 170, 273, 421, 488).

[144] La [RDGRN de 26 de octubre de 2004](#) (RJA 7806/2004) de una forma totalmente incorrecta habla de la «inmatriculación del dominio útil» y la Dirección niega la misma por falta de documentación; realmente hay que negar la inmatriculación de la finca porque ésta ya consta inmatriculada desde que se inscribió el dominio directo, lo que sería posible es la inscripción del dominio útil.

[145] En esta línea, se podría decir que el fin de la inmatriculación es meramente descriptivo (sin perjuicio de su importancia), pero tiene una finalidad propia, diferente de los asientos de inscripción o de cancelación, por ejemplo, que tienen otros objetivos (dar publicidad al nacimiento, constitución o extinción de un derecho...).

[146] Por ello, compartimos la opinión de Muñoz de Dios, G., *Inmatriculación registral y primera inscripción*. La Ley, 1985, n.º 2, pág. 955, cuando declara que la «inmatriculación queda limitada a su concepto de momento solemne de ingreso de la finca a la vida tabular, con apertura de folio y asignación de número registral (...) primera inscripción será la que se practique a favor del titular que lo solicite, proclamando su propiedad, bien sea de la totalidad o parte cuantitativa del dominio, del pleno o desmembrado». Curiel Lorente, F., *Inmatriculación...*, op. cit., 2001, pág. 89, mantiene que cuando se trate de inscribir el resto de cuotas (en caso de copropiedad) o el «otro» dominio (en los supuestos de dominio dividido), habrá de acudir a los procedimientos señalados en el Título VI LH, pues «aun cuando propiamente, y según el sentido habitual, no estemos ante inscripciones de inmatriculación, sí estamos ante el primer acceso al Registro de un determinado dominio o cuota dominical que debe quedar sujeto a los mismos requisitos y efectos que la Ley establece para las que denomina inscripciones de inmatriculación», y cita la STS de 9 de octubre de 1970 (RJA 4368/1970) que, efectivamente, se refiere a que «las inscripciones posteriores lo sean por inmatriculación». Sigue la misma tesis de Curiel, Menéndez, J., *El problema...*, op. cit., págs. 740 y ss., que extiende la suspensión por dos años a esas posteriores inscripciones. No estamos de acuerdo con la tesis de Curiel Lorente, pues el procedimiento de inmatriculación busca ingresar la finca en el Registro, y una vez logrado esto (simultáneamente a la inscripción del dominio pleno, parcial, etc.), los otros «dominios» recaerán sobre el mismo objeto físico, la misma finca, siguiéndose para ello los trámites «ordinarios» de la inscripción de derechos (la misma STS citada por Curiel señala que «una misma finca no puede figurar con dos primeras inscripciones iniciadoras del tracto registral»; sin embargo, sí estimamos correcta la opinión de Menéndez, pues, haciendo una interpretación teleológica del [art. 207 LH](#), cabe mantener que la finalidad del precepto es asegurar la veracidad del derecho inscrito, no la de los datos descriptivos de la finca (éstos no pueden aparecer cubiertos por la fe pública), y por tanto, hay que poner también en «cuarentena» (durante esos dos años) la inscripción de esas otras cuotas de dominio o del dominio dividido (que no se inscribió al inmatricular); y todo ello, repetimos, a pesar de que el [art. 207 LH](#) hable de «inmatriculación» y en estos casos no estemos ante una inmatriculación.

[147] *Derecho civil III. Derecho de bienes*. Ed. Edisofer, 2004, pág. 870 nota 1. Y añade: «pero demuestra que igual podría inmatricularse ésta (la finca) con una inscripción de derecho real que no fuese el de dominio, con tal de que con esa inscripción se registrase la finca entera sobre la que recae el tal derecho real limitado».

[148] Vid. [RDGRN de 11 de noviembre de 1992](#) (RJA 9483/1992): «...la inmatriculación de aquella finca ya se ha producido, aun cuando lo fuere por una inscripción en posesión...».

[149] Acudiendo para ello al procedimiento del [art. 312 RH](#); esta posibilidad ya se preveía en el [art. 318 del RH](#) de 21 de junio de 1861 (alcanzó carácter legal en el [art. 398 LH](#) de 16 de diciembre de 1909), pero con el [RH](#) de 1915 desapareció, volviéndose a regular en el vigente Reglamento. De una forma análoga, la [RDGRN](#) de 22 de octubre de 1945 (Roca-Sastre R.

M.^a y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...op. cit.*, Tomo VIII, págs. 638 y ss.) faculta al acreedor del propietario para instar la inmatriculación de la finca. No obstante, pueden surgir problemas de compatibilidad entre el art. 312 RH y el art. 376 RH, pues éste último parece facultar al titular de un derecho real no inscrito para obtener por sí mismo, sin previo requerimiento al propietario, la inmatriculación de la finca; sobre ello, vid. Curiel Lorente, F., *Art. 7...*, op. cit., pág. 393.

[150] Una vez más, el redactor acusa la falta de rigor terminológico pues no acude a la expresión «inmatriculación» para referirse a estos casos.

[151] Y espacial, puesto que el espacio utilizado en el folio registral es el mismo.

[152] De hecho, la Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944, hace equivalentes ambos términos cuando dice que «la inmatriculación o primera inscripción ha sido objeto de profunda reforma». *Leyes hipotecarias...*, op. cit., Tomo III, 1990, pág. 253. Lacruz Berdejo, J. L., *Lecciones de Derecho inmobiliario registral*, Zaragoza, 1957, págs. 90-91, «esta confusión formal no debe engañarnos (...) Por eso, materialmente sí pueden separarse, en el conjunto de asientos relativos a una finca, las expresiones destinadas a describir sus caracteres, de las que configuran su estado jurídico: las primeras, complemento de la inmatriculación, destinadas a identificarlas, pero sin que, ordinariamente, se hallen amparadas por la protección registral; las segundas, de carácter jurídico, que constituyen propiamente la materia de la publicidad del Registro». Arnáiz Eguren, R., *El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro*, RCDI, n.º 645, 1998, pág. 380, mantiene que «al menos desde el punto de vista conceptual, la inmatriculación es la operación registral de ingreso en el Registro del objeto de los derechos, mientras que la primera inscripción es el asiento en el que se refleja el primer derecho cuyo contenido y titularidad pública el Registro».

[153] HOYO, F. del, *Otra vez el concepto de tercero*, RCDI n.º 256, septiembre de 1949, pág. 569, afirma que «ha sido una equivocación de los redactores el haber introducido el concepto de inmatriculación». Del mismo parecer es Álvarez Caperochipi, J. A., *Derecho inmobiliario...*, op. cit., pág. 48, quien señala que «no cabe definirla (la inmatriculación) como el acceso de una finca al Registro porque en España no existen garantías ni control de la realidad material de la finca ni garantías efectivas de la titularidad que accede al Registro» y más adelante, *ibídem*, pág. 80, continúa: «la inmatriculación es, propiamente, la toma de razón de un título, pero sin control efectivo de la titularidad (...) las garantías jurídicas de la inmatriculación son predominantemente formales». Pero, es que ¿es posible otro sistema sin perturbar el entramado jurídico español?, es cierto que las garantías de la inmatriculación no son irrefutables, pero para ello se ofrece el recurso a los medios jurisdiccionales. Sanz Fernández, A., *Comentarios...*, op. cit., pág. 50, llega a decir: «en el sistema español no existe la inmatriculación de las fincas (...) la primera inscripción exige como requisito necesario la de un derecho real sobre la finca, si se tratara de una verdadera inmatriculación carecería de sentido la exigencia de que sea de dominio que establece el art. 7.º », pero más adelante no tiene más remedio que reconocer que «aunque no pueda dársele el concepto y contenido que tiene en los sistemas germánicos, es admisible emplear esta designación si se tiene en cuenta que la expresión «primera inscripción» no designa bien la especialidad de estas inscripciones, distintas en sus requisitos y en sus efectos a todas las demás, es excesivamente amplia (...) y sería difícil encontrar ninguna otra expresión que las caracterizara con mayor exactitud». López Torres, J. M.^a, *Efectividad general de la inscripción*, RCDI, n.º 278-279, julio-agosto de 1951, pág. 503, se ve envuelto en la misma paradoja al referirse, por un lado, a la inmatriculación como «tecnicismo adoptado con fortuna por nuestro legislador», y por otro, mantener que en nuestro sistema «no existe una verdadera y propia inmatriculación, ya que no se inmatricula la finca sino el dominio».

[154] Creemos que debido a esta confusión, la STS de 9 de octubre de 1970 (RJA 4368/1970), a la que ya hemos aludido supra, contiene esta afirmación que, verdaderamente, no alcanzamos a comprender: «en dicho motivo se plantea, respecto a que debiera ser primera inscripción, la de inmatriculación a favor del heredero, carece de trascendencia a los efectos de la casación, y, además, por analogía a lo dispuesto en el art. 377 RH, aunque las inscripciones posteriores lo sean por inmatriculación a favor del nuevo ente, no podrán ser primeras, ya que una misma finca no puede figurar con dos primeras inscripciones iniciadoras del tracto registral...».

[155] Curiel Lorente, F., Art. 7..., op. cit., pág. 371, opina, en cambio, que en un sistema de inscripción voluntaria como el español, «la inmatriculación de oficio, prescindiendo de la voluntad del dueño de la finca, tiene escasa razón de ser, pues nada permite asegurar que, cuando el propietario decida llevar su derecho al Registro, la configuración de la finca siga siendo lo mismo. Por este motivo, parece razonable la decisión del legislador español de ordenar que al inmatriculación y a través de una inscripción de dominio». Opinión que no compartimos porque si bien es cierto que la configuración puede cambiar y con ello la sustancia fundiaria, siempre será posible arbitrar los pertinentes mecanismos de control de estos cambios en aras de un mejor de la realidad inmobiliaria española que redunde en un mejor servicio del Registro de la Propiedad.

[156] Deseo que se ve en la presentación que a las Cortes hace el Ministro de Gracia y Justicia del Proyecto de 1908 de modificación de la [Ley Hipotecaria](#), *Leyes hipotecarias...*, op. cit., Tomo II, 1974, pág. 220: «Conveniente hubiera sido, sin duda, atendiendo el carácter de esta ley, incluir en ella las oportunas reglas para relacionar el catastro con el Registro de la Propiedad, por la gran conexión que hay entre ambas instituciones...». También es perceptible esta preocupación en la Orden de junio de 1934 del Ministro de Gracia y Justicia donde encargaba a la Comisión de Códigos, la elaboración de un proyecto de reforma de la [Ley Hipotecaria](#), *Leyes hipotecarias...*, op. cit., Tomo III, 1990, pág. 3, Orden en cuya base quinta se decía: «Deberán quedar sentados los jalones para asegurar en lo futuro el enlace del Registro de la propiedad y Catastro parcelario con los registros fiscales».

[157] Este extremo no impide que existan supuestos en que ciertas partes de una misma finca abren folio propio, por ejemplo, así sucede con los pisos pertenecientes a edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal ([arts. 8.5.º LH](#)), pero en este caso estas otras inscripciones no tendrían ni siquiera el carácter de primera inscripción porque la primera inscripción sería la de la finca matriz ([art. 8.4 LH](#)), únicamente sería una primera inscripción en ese folio. Otra situación de pluralidad de folios registrales se produce en la [Ley 42/1998, de 15 de diciembre](#), de Derechos de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico y Normas Tributarias, sobre cuyo art. 14, Múgica Alcorta, E., Organización registral de la multipropiedad. Unidad o pluralidad del folio registral. Boletín del Colegio de Registradores de España, n.º 50, julio de 1999, pág. 2085, declara que «los derechos de aprovechamiento por turno aparecen registrados en el folio filial conectado con el del alojamiento», pero en este caso, en el folio filial, no tiene reflejo una finca o parte de ella, sino un derecho de aprovechamiento.

[158] Comentarios a la legislación hipotecaria, Vol. VII, Ed. Aranzadi, 1984, pág. 44.

[159] Así, Ventura Solá, A., Fundamentos de Derecho inmobiliario, Imprenta Española, 1916, pág. 201, se refiere a la inmatriculación como «especie de inscripción por la que el Estado reconoce el derecho de propiedad de un inmueble a determinada persona», no obstante, esta afirmación debe entenderse teniendo en cuenta la época en que se elabora ya que a principios de siglo no existía aún una doctrina hipotecarista lo suficientemente desarrollada. Y es que, este autor, no tiene aún muy claro el concepto cuando define la inmatriculación, *ibídem*, pág. 203, como «juicio sobre la propiedad o posesión de una finca que va a entrar por primera vez en el Registro». Álvarez Caperochipi, J. A., Derecho inmobiliario..., op. cit., pág. 88, la define como «la primera inscripción de dominio que carece de soporte causal en el registro». Más recientemente Núñez Boluda, M. D., Algunas consideraciones a propósito del modificado [art. 298 del Reglamento Hipotecario](#), en Homenaje a D. Antonio Hernández Gil, Tomo II, Centro de Estudios Ramón Areces, 2001 pág. 2107, señala que es «la inscripción del título de dominio por el que accede al Registro de la Propiedad, por primera vez, una finca», pero también reconoce que primera inscripción e inmatriculación «no son conceptos iguales»; esta última autora, *ibídem*, pág. 2107, erróneamente a nuestro entender, hace hincapié en que el objeto de la inmatriculación es el título de dominio y no la finca, pues entiende que lo que llega al Registro de la Propiedad son los títulos (he aquí un ejemplo de cómo se confunde la materia del objeto de la inscripción con el objeto de la inmatriculación). Hernández Gil, F., Introducción al Derecho hipotecario, Ed. Revista de Derecho Privado, 1963, pág. 118, si bien define la inmatriculación como una primera inscripción, más tarde, al enumerar los distintos tipos de asientos, menciona la inmatriculación como un asiento diferente de la inscripción, la nota marginal, etc.

[160] Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo IV, 1997, pág. 523.

- [161] De similar opinión son Gómez Gállego, F. J. y Pozo Carrascosa, P. del, Lecciones de Derecho hipotecario, Ed. Marcial Pons, pág. 96.
- [162] Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida. Colección Magenta n.º 5. CER, 2001, pág. 25.
- [163] Pero también, dentro del concepto de inmatriculación, hace una distinción con la misma denominación que la que aquí se efectúa, pero con distinta significación: «cuando el folio se abre a una finca que trae causa de otra u otras previamente inmatriculadas, puede hablarse de inmatriculación en sentido formal, pero no en sentido sustantivo, por cuanto el dominio de la finca, reflejado también en ese primer asiento, no accede por primera vez al Registro, sino que resultaba de una inscripción anterior sobre las fincas de procedencia (...) cuando se inscribe, en el folio abierto a una finca, el dominio menos pleno o una cuota indivisa no inscritos con anterioridad, no se procederá a una inmatriculación en sentido formal, por estar ya abierto el Registro particular de la finca, pero por tratarse de la primera vez que se inscribe ese dominio o cuota, nos encontramos ante una primera inscripción y, por tanto, ante una inmatriculación en el sentido empleado por el art. 199 LH», Curiel Lorente, F. Art. 7..., op. cit., Tomo VII. Vol. 3.º, pág. 374. No compartimos esta opinión por cuanto, como se explica en el texto, para determinar si se está ante una inmatriculación propiamente, hay que verificar si efectivamente tiene lugar la entrada en los folios registrales de una entidad física nueva que cobra independencia, en su caso, de los asientos de los que traiga causa.
- [164] Comentarios a la legislación hipotecaria, Volumen VII, Ed. Aranzadi, 1984, pág. 44.
- [165] Instituciones... , op. cit., Tomo II, pág. 504.
- [166] Elementos..., op. cit., Ed. Dykinson, 2003, págs. 335 y ss.
- [167] Lacruz Berdejo, J. L. y Sancho Rebullida, F. et al., Elementos..., op. cit., pág. 337, apreciación que debe entenderse exclusivamente referida al sistema español.
- [168] Estudios sobre Derecho hipotecario. Tomo I. Ed. Marcial Pons, 2000, págs. 711 y ss.
- [169] Chico y Ortiz, J. M., Estudios..., op. cit., Tomo I, págs. 713 y 714.
- [170] Fundamentos... , op. cit., Tomo III, pág. 354.
- [171] Parece que ni siquiera la propia DGRN tiene claro el concepto de inmatriculación, a tenor de las afirmaciones que vierte en su Resolución de 20 de enero de 2005 (RJA 1111/2005) donde admite la inmatriculación de un bien vacante ya inmatriculado a través de la certificación administrativa de dominio. Vid. el interesante comentario que a esta Resolución realiza Domínguez Luelmo, A., Comentario a la [RDGRN de 20 de enero de 2005](#) , CCJC, n.º 70, enero-abril 2006, págs. 71 y ss.
- [172] Sanz Fernández, A., Instituciones..., op. cit., Tomo II, pág. 505 señala el concepto de inmatriculación «en el Derecho español». Camy Sánchez-Cañete, B., Comentarios..., op. cit., Volumen VII, pág. 44, dice, «A nuestro juicio, y por lo que respecta al sistema español, el concepto de inmatriculación...».
- [173] Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo IV ,1997, pág. 523. Definición que es calificada como de «quizá excesivamente detallada» por Corral Dueñas, F., La finca... , op. cit., pág. 30.
- [174] Lecciones... , op. cit., pág. 96.
- [175] Derecho Civil III. Derecho de bienes, Ed. Edisofer, 2004, pág. 869.

[176] A veces la jurisprudencia no tiene claro el concepto de inmatriculación, así la STS de 12 de mayo de 1961 (RJA 1867/1961) que habla de «creación de un título posesorio de inmatriculación registral» respecto de una finca que ya estaba inmatriculada.

[177] Cano Tello, C. A. Manual de Derecho hipotecario, Ed. Civitas, 1992, pág. 214, distingue igual que nosotros, entre inmatriculación y asiento de inmatriculación.

[178] Sin embargo, parece que Lacruz Berdejo, J. L., et alt., Derecho inmobiliario..., op. cit., 1977, pág. 368, nota 4, comparte también esta opinión al decir que, «con propiedad no cabe hablar de «inscripción de inmatriculación», sino de «inscripción de dominio» y de «inmatriculación de finca», y seguidamente añade, no muy convencido, «a lo sumo, puede hablarse de «inscripción inmatriculadora»: primera inscripción del dominio de una finca que produce su inmatriculación». Aparenta ser del mismo parecer Hernández Gil, F., Introducción..., op. cit., pág. 118, que, si bien define la inmatriculación como la primera inscripción de dominio, en cambio, después la estudia como un tipo de asiento registral y habla de ella como «asiento de inmatriculación».

[179] Derechos reales... , op. cit., 2001, pág. 570.

[180] Derecho Civil III ... , op. cit., 2004, pág. 869, habla de «inscripción inmatriculadora».

[181] Derecho hipotecario... , op. cit., Tomo IV, 1997, pág. 527.

[182] Manual..., op. cit., pág. 214.

[183] Derechos reales..., op. cit., Tomo II, 2001, pág. 546: «La inmatriculación es el asiento que exige más garantías...».

[184] Aunque a veces se utiliza el término inscripción con carácter genérico para hablar de los asientos registrales en su conjunto, es necesaria una utilización de los términos con el rigor técnico que caracteriza a la ciencia jurídica.

[185] Entre la doctrina no hay acuerdo alguno al respecto y a ello no ayuda la falta de claridad del legislador para quien unas veces se inscriben actos y contratos (art. 1 LH), otras veces títulos traslativos o declarativos de dominio (art. 2 LH) e incluso fincas (arts. 7 y 8 LH). No obstante, se inscriban títulos, contratos, documentos, derechos, etc., todos ellos recaen sobre un objeto físico: la finca, porque sin finca no tiene razón de ser el acceso al Registro de los derechos reales inmobiliarios. Monserrat Valero, A., Derecho inmobiliario registral, Ed Civitas, 2000, pág. 51, señala que, en un sistema de folio real como el nuestro, « es presupuesto lógico, antes de la constancia en el Registro de cualquier derecho, que conste la finca en que recae». También al respecto declara Alonso Casado, J., El exceso de cabida (Nuevo estudio sobre un tema viejo), Boletín del Colegio Nacional de Registradores, n.º 235, junio de 1987, pág. 1251 «objeto y derecho concatenados que nacen y viven juntos sin posible desunión, porque no es posible concebir derecho sin soporte ni objeto sin derecho». García-Arango y Canga, L., Elementos de hecho, RCDI, n.º 259, diciembre de 1949, pág. 774, declara que «el Registro carecería de finalidad práctica si se limitase a reflejar solamente la «potestas» o «señorío», omitiendo su objeto; es decir, la finca, ya que equivaldría a publicar, por así decirlo, el alma prescindiendo del cuerpo, olvidando que forman una unidad inescindible: la relación inmobiliaria». El tema del objeto de los derechos ha dado lugar a mucha literatura jurídica y a la elaboración de diferentes teorías al respecto, así se llegó a cuestionar la posible existencia de derechos sin objeto; Coviello, N., Manuale di Diritto Civile italiano. Parte generale. Società Editrice Libreria, 1915, pág. 248, admite su existencia y señala como ejemplo de derechos sin objeto los derechos públicos y los derechos de la persona. En cambio, Ferrara, F., Trattato di Diritto Civile italiano Vol. I. Dottrine generali. Parte I. Il diritto. Il soggetti. Le cose. Athenaeum, 1921, pág. 440-441, rechaza la postura de Bekker que afirma la existencia de derechos sin objeto, porque entiende que el objeto del derecho es una exigencia lógica igual que el sujeto del derecho (este autor distingue el substrato del objeto del derecho y mantiene que sólo los derechos absolutos tienen un sustrato o base material). Entre nuestra doctrina Castán Tobeñas, J., Derecho Civil español, común y foral. Tomo I. Introducción y parte general. Volumen II. Teoría de la relación jurídica. La persona y los derechos de la personalidad. Las cosas. Los hechos jurídicos. Ed. Reus, 1978, págs. 557-558, sigue la tesis de Ferrara. La importancia del objeto del derecho se tiene en cuenta en

el momento de admitir y justificar la posibilidad de derechos sobre derechos (vid. Beltrán de Heredia, J., Usufructo sobre usufructo en la legislación española. RDP. n.º 292, mayo de 1941).

[186] Realidad que para la [Ley Hipotecaria](#) es «realidad jurídica», Título VI, «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica», igual que para la DGRN (por ejemplo, la Resolución de 26 de junio de 1933, Roca Sastre R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia registral..., op. cit., Tomo VII, pág. 402) , mientras que para otros autores, es una realidad extrarregistral (Sapena, J., La registración de la mayor cabida de las fincas por medio de título público de adquisición complementado por acta de notoriedad ,RCDI n.º 283, diciembre de 1951, pág. 911) y finalmente, otros se refieren a ella como realidad, sin más (Cano Tello, C. A., Manual..., op. cit., 1992, pág. 103).

[187] No opina lo mismo García García, J. M., La finca como base del sistema inmobiliario, RCDI, n.º 625, 1994, págs. 2448, al referirse a que «algunos autores se empeñan en contraponer el objeto de la inmatriculación y el objeto de la inscripción, señalando como objeto de aquélla la finca y como objeto de la inscripción los actos inscribibles o los derechos reales según las posiciones», para justificar este desacuerdo con la opinión de estos autores a los que critica continúa diciendo, ibídem pág. 2449, «lo que ocurre es que el objeto inmediato o directo de la inscripción -también de la inmatriculación- son los derechos reales constituidos por un determinado título, pero en tanto en cuanto esos derechos reales recaen sobre la finca, éstas también son objeto mediato de inscripción»; esta justificación de que las fincas son igualmente objeto de inscripción nos parece demasiado forzada, pues supone tomar una visión del objeto de la inscripción demasiado relativista y amplia, ya que, siguiendo esa regla cabe decir que como el derecho es ejercido por un titular del mismo, este titular, del que también se toma razón en el Registro, es objeto mediato de la inscripción.

[188] Vid. Díez Picazo, L., Fundamentos..., op. cit., III, pág. 418 y Gómez Gállego, F. J. y Del Pozo Carrascosa, P., Lecciones..., op. cit., pág. 141.

[189] Sin que este acto tenga que venir ineludiblemente acompañado de la apertura de un folio exclusivo. No compartimos la opinión de Curiel Lorente, F., Inmatriculación... , op. cit., 2001, pág. 131, cuando señala que la apertura del folio o registro es una operación previa a la inmatriculación, sino que se trata de una operación simultánea.

[190] Como dice Curiel Lorente, F., Art. 7..., op. cit., Tomo VII, Vol. 3.º, pág. 369, nota 11, «la inmatriculación, genuinamente, consiste precisamente en la asignación de un número -de matrícula- a una persona o cosa al incluirla en una relación o lista creada con una finalidad determinada».

[191] Ya se sabe que en nuestro sistema registral rige el principio de rogación ([art. 6 LH](#)) y que la primera inscripción será de dominio ([art. 7 LH](#)).

[192] Ventura Traveset y González, A., Temas de inmatriculación. Especialidades de la inmatriculación. RCDI n.º 226, marzo de 1947, págs. 156 y 157, contempla el supuesto de los excesos de cabida como un «caso de inmatriculación especial». Rica y Arenal, R. de la, Comentarios..., op. cit., Tomo II, pág. 363 al estudiar estas hipótesis habla de «inmatriculación de excesos de cabida», pero al hacerlo en unos comentarios, estimamos que utiliza la expresión por puro mimetismo con el RH y no con un sentido técnico.

[193] La STS de 9 de noviembre de 1949 (RJA 1244/1949), mantiene que «la medida superficial de un inmueble es sólo un dato secundario de identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos, únicos datos exigidos al efecto...».

[194] No en vano Roca Sastre, R., La inscripción de los excesos de cabida, La Notaría, 1944, pág. 101, señala como causa de estos errores en la constancia de la superficie «la tendencia dirigida a ocultar la riqueza en vistas a la imposición fiscal».

[195] Corral Dueñas, F., La finca..., op. cit., págs. 319-320, apuntala el tema al decir: «tiene su importancia no sólo en cuanto a lo referente a la posibilidad de dividir sino también teniendo en cuenta que en las operaciones estructurales del suelo con

procedimientos de constatación oficial y las mayores exigencias catastrales se aproxima cada vez más a la idea de que el principio de legitimación comprenderá también estos datos físicos».

[196] La STS 10 de diciembre de 1960 (RJA 4095/1960) mantiene que «la línea poligonal es la esencial y lo demás accesorio o coadyuvante de su valor o identificación, como resulta también del art. 9 de la Ley, que estima indispensable consignar los linderos y sólo la extensión cuando consta en el título»; la STS de 5 de febrero de 1999 (RJA 749/1999), a los efectos del cumplimiento del requisito de la identificación de la finca para el ejercicio de la acción reivindicatoria, señala que es necesario fijar «con la debida precisión su cabida, situación y linderos...».

[197] García Cantero, G., Comentario al art. 1468 del Código Civil en Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales, Tomo XIX, arts. 1445-1541. Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, Edersa. 1991, pág. 227, opina que «los confines o linderos de una finca son prueba de la individualización ya realizada y, al propio tiempo, medio de identificación de la finca». García García, J. M., La finca..., op. cit., pág. 2489, en la misma línea declara que los linderos «son importantísimos para la delimitación de la finca, pues, por un lado, sirven para concretar la situación de la finca, y por otro, delimitan el perímetro de la misma, al marcar la línea poligonal o delimitación de su contorno». Aunque hay que reconocer las limitaciones identificadoras de los linderos, y nos unimos, para ello, a las palabras de Pintó Ruiz, J., Identificación y determinación de fincas y su publicación. RJC, 1959, pág. 784: «una finca no queda determinada por su extensión y por sus linderos, pues para una extensión determinada, pueden crearse infinitas figuras geométricas, con cuatro lindes». También pone en tela de juicio la absoluta validez definitiva de los linderos Álvarez Caperochipi, J. L., Curso de derechos reales. Derecho de propiedad y posesión. Ed. Civitas, 1986, pág. 65, al decir que «esta preeminencia de los lindes está lejos de ser dogmática, pues una merma en la cabida puede ser interpretada como un indicio de descripción indebida de los lindes».

[198] Sin embargo, la RDGRN de 18 de septiembre de 1880 (Roca Sastre, R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia..., op. cit., Tomo I, págs. 1153 y ss.) señala que la circunstancia de los linderos, «aunque muy importante para la determinación de los inmuebles, no puede estimarse como única para este efecto, y debe prescindirse de ella en casos como el presente, en que las demás circunstancias de sitio, cabida, número de cepas, nombre del propietario y título de adquisición, resultan descritas del

propio modo en la escritura...», y en el mismo sentido, la STS de 2 de febrero de 1994 (RJA 857/1994) reconoce que «el art. 1471 no eleva a requisito sustancial aquella consignación (la de los linderos), sino que se limita a partir del presupuesto que normalmente se toma en la vida de los negocios para la identificación de inmuebles, no para establecer imperativamente que sea el único medio para este resultado». Vid. también la RDGRN de 9 de noviembre de 1934 (Roca Sastre, R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia..., op. cit., Tomo VII, págs. 567 y ss.). En cambio, la STS de 29 de marzo de 1927 (Jurisprudencia Civil. Edición oficial del Ministerio de Justicia, 1927, págs. 530 y ss.) declara que «la fisonomía de la finca la determina su naturaleza y sus linderos (...) integrando la finca, en primer lugar, su naturaleza y sus linderos, y sólo si se modifican éstos por el propietario es cuando la cabida marca y limita los derechos; en el caso contrario, hay que admitir también la teoría del cuerpo cierto».

[199] Roca Sastre, R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia..., op. cit., Tomo I, pág. 121.

[200] La RDGRN de 15 de junio de 1892, Roca Sastre, R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia..., op. cit., Tomo II, pág. 777, llega al extremo de no permitir la inscripción de un finca «ínterin no se determina el lindero que las separa de la porción segregada». También destaca la importancia de los linderos la RDGRN de 2 de julio de 1980 (RJA 2966/1980).

[201] Pintó Ruiz, J., Identificación..., op. cit., pág. 783, nota 21, realza la importancia de este dato destacando que es «determinante del objeto del derecho y, por tanto, del mismo derecho: individualización jurídica; y determinante de la extensión espacial del derecho, es decir, del derecho» y sobre esta base critica la doctrina del Tribunal Supremo que se refiere al mismo como un «dato de mero hecho».

[202] Sanz Fernández, A., Instituciones..., op. cit., Tomo II., pág. 260, nota 13, Roca Sastre R. M.^a y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo V, 1997, pág. 46 y Camy Sánchez-Cañete, B., Comentarios..., op. cit., Vol. VII, pág. 144.

[203] Pero esta tesis no debe llevarse a extremos «inmorales», (para Mucius Scaevola, Q., [Código Civil](#) concordado..., op. cit., Tomo XXIII, pág. 504., «la teoría del cuerpo cierto no es moral (...) admitiendo sin cortapisas la doctrina, se corre el riesgo de que la moral se afixe») de forma que «si se llega a casos de tal gravedad que el afectado no sería ya el precio, sino el consentimiento contractual, entonces habrá que acudir al capítulo II del Título II del Libro cuarto del [Código Civil](#) para aplicar las normas generales sobre vicios del consentimiento. Se estaría entonces ante una acción de anulabilidad sobre la base de un error esencial o de la existencia de dolo», Madrid Parra, A., La cabida en la compraventa de bienes inmuebles, RCDI n.º 554, enero-febrero de 1983, pág. 97.

[204] La STS de 12 de marzo de 1948 (RJA 464/1948) se pronuncia de forma clara al señalar que «la fisonomía de la finca está determinada por su naturaleza y por el enclavamiento geográfico que marcan sus linderos únicamente la cabida da y quita derechos cuando tales linderos se modifican o alteran por agregaciones o segregaciones de porciones ciertas y determinadas de la superficie y para complementar el razonamiento se debe asimismo tener presente que el exceso o defecto de cabida significa, en su sentido ideológico y literal, no la configuración de una finca nueva y distinta de aquella en que tal efecto se produce, sino el resultado de rectificar numéricamente las unidades de medida contenidas en la extensión territorial delimitada de modo exclusivo por sus linderos, que constituyen el perímetro que determina e identifica la parte de la superficie terrestre objeto de consideración jurídica en cada caso...». La [STS de 15 de enero de 2001](#) (RJA 1311/2001) continúa la misma línea jurisprudencial al declarar que «la mayor o menor cabida de un inmueble no empece a su identidad, ya que tal medida es un dato secundario, si hay una perfecta identificación de la finca y de sus linderos...».

[205] Sanz Fernández, A., Instituciones..., op. cit., Tomo II, pág. 260, señala que no hay «inscripción o inmatriculación (...) porque la superficie ya estaba inscrita»; de igual parecer son Albaladejo, M., Derecho Civil III..., op. cit., Vol. II, 2004, pág. 876, Peña Bernaldo de Quirós, M., Derechos reales..., op. cit., Tomo II, 2001, pág. 580, Curiel Lorente, F., Inmatriculación..., op. cit., 2001, pág. 218, Sapena, J., La registración..., op. cit., págs. 909-911, Alonso Casado, J., El exceso de cabida..., op. cit., pág. 1253, Camy Sánchez-Cañete, B., Comentarios..., op. cit., Vol. VII, pág. 144, Martínez García, E., Relaciones Catastro-Registro, RCDI, n.º 641 de 1997, pág. 1402, Hernández Gil, F., Introducción al Derecho hipotecario, Ed. Revista de Derecho Privado, pág. 116, García García, J. M., Los distintos medios de inscripción de excesos de cabida con base catastral. RCDI, n.º 522, septiembre-octubre de 1977, pág. 957, quien, además, ibídem, pág. 961, nota 15, no ve «ningún inconveniente en hablar de «inscripción de excesos de cabida», sin que haya que rasgarse las vestiduras y sin que haya que recurrir a la expresión «hacer constar» (pues lo que se hace constar en el Registro a través de un asiento de inscripción, se inscribe) ni a la idea de «inmatriculación». Pero, en fin, se trata de una cuestión terminológica». Sin embargo, creemos que hay que mantener en lo posible la rigurosidad de los términos.

[206] RJA 6086/2003.

[207] Vid. también las Resoluciones de la DGRN de 11 de diciembre de 1928 (Roca Sastre, R. M.^a y Molina Juyol, J. de, Jurisprudencia..., op. cit., Tomo VI, pág. 737), de 31 de mayo de 1999 (RJA 4371/1999), de 2 de febrero de 2000 (RJA 357/2000), de 8 de abril de 2000 (RJA 2746/2000), de 17 de junio de 2002 (RJA 8910/2002), de 5 de noviembre de 2002 (RJA 443/2003), de 3 de febrero de 2003 (RJA 2603/2003), de 17 de mayo de 2003 (RJA 4479/2003), de 17 de febrero de 2005 (RJA 1917/2005), de 25 de mayo de 2005 (RJA 5492/2005) y de 23 de marzo de 2006 ([BOE de 29 de mayo de 2006](#)).

[208] Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo IV, 1997, págs. 525.

[209] Pero más tarde, Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo V, pág. 51, matizan esta postura inicial diciendo que «no es correcto expresar que en la materia que se examina se inmatriculan los excesos de cabida, ni siquiera que éstos se inscriben, pues sólo se da aquí la circunstancia de que la ley, para hacer constar los excesos de cabida de fincas inmatriculadas, se vale, con el designio de evitar la excesiva proliferación de procedimientos de medios inmatriculadores». Martínez Sanchiz, J. A.,

Comentario de la reforma hipotecaria ([RD de 4 de septiembre de 1998](#)), Colegios Notariales de España, 2000, pág. 124, ve correcta la postura de Roca Sastre pues «su consignación (del exceso de cabida) actualiza la descripción primitiva de la finca según el Registro». Valpuesta Fernández, R., *Derechos reales...*, op. cit., 1994, pág. 854, al referirse a los excesos de cabida como «supuestos en que la inmatriculación no coincide con la primera inscripción de la finca», parece que reconoce igualmente aptitud inmatriculadora a la constancia de estos excesos. Pau Pedrón, A., *Elementos...*, op. cit., 2003, pág. 143, justifica la necesidad de la publicación de edictos únicamente cuando el exceso de cabida supera la quinta parte de la cabida inscrita diciendo que «son los únicos en los que se considera que existe inmatriculación», sin que sepamos si el autor comparte esta calificación del legislador o no.

[210] Para un estudio detallado de la figura vid. Alonso Pérez, M., [Arts. 353-383](#), en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo V Volumen 1.º, Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, Editoriales de Derecho Reunidas, 1990, págs. 274 y ss. Díez Picazo, L., *La modificación de las relaciones jurídico-reales y la teoría de la accesión*, RCDI, n.º 455, julio-agosto de 1966, pág. 840, apartándose de la tesis tradicional de que la accesión es un modo de adquirir la propiedad, mantiene que se trata de «una serie de fenómenos que comportan modificación o vicisitudes en la composición o compostura de las cosas, y consiguientemente, en las relaciones jurídico-reales que se dan sobre ellas».

[211] De hecho, el propio art. 366, regulador del aluvión, emplea la palabra «paulatinamente» y un río no abandona su cauce de forma súbita, sino que implica todo un lento proceso. Además, si fuera algo repentino, no habría adquisición de la propiedad por parte del propietario del fundo receptor y se estaría ante el fenómeno contemplado en el [art. 368 C.C.](#) (avulsio).

[212] Aunque la RDGRN de 14 de marzo de 1876 (Roca Sastre R. M.^a y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo I, pág. 622) parece no dar demasiada importancia a este cambio pues permitía constatar sin más comprobación el nuevo dato procedente de «accidentes naturales» en un nuevo asiento al amparo del art. 28 del Reglamento Hipotecario de 1870, conforme al cual «Cuando no resulten designadas de igual manera todas las circunstancias, solo se expresarán las que hayan variado...».

[213] Rica y Arenal, R. de la, *La unificación...*, op. cit., pág. 671, por el contrario, da a entender que no hay alteración de la configuración fundiaria, pues opina que «los supuestos de alteración de la entidad por incremento de su medida superficial, pues realmente se reduce a una correlación del Registro con la realidad física, y aunque, desde luego, representa una modificación cuantitativa de la finca, no altera sus sustantividad de folio ni de número, es decir, su individualidad en el Registro». También mantiene esta opinión Auricchio, A., *La individuazione dei beni immobili*, Casa Editrice Dott. Eugenio Jovene, 1960, págs. 37-39, cuando dice: «parece claro que un hecho natural no puede por si mismo cambiar la identidad de un inmueble (...) respecto al aluvión, la permanencia de la identidad del bien es una conclusión necesaria, porque aquí el carácter latente del fenómeno hace absurdo pensar que aquella identidad se renueva por cada pequeño fragmento de tierra que se añade».

[214] Bien claro lo expone Tena Martín, V de, *Proyecciones del derecho de accesión en el Registro de la Propiedad*, Información Jurídica, 1952, pág. 655, al decir que, en los supuestos de accesión, se produce «un hecho evidente: el de la aparición de una cosa nueva, bien en la forma de producción de frutos, bien en el de la formación de un objeto distinto de los primitivos»; en cambio, para Roca Sastre, R., *La inscripción...*, op. cit., pág. 116, con la accesión natural se incrementa una finca «continuando substancialmente la misma a pesar de la mayor extensión alcanzada».

[215] A primera vista podría parecer que existe contradicción con la teoría del cuerpo cierto porque el lindero sigue siendo el mismo, pero en realidad, ha variado ya que se ha producido un desplazamiento del mismo. Quizá se comprenda mejor teniendo presente el fenómeno del abandono del cauce de un río: en este caso, el lindero ya no será el río, sino la línea equidistante de los dos predios antiguamente ribereños.

[216] El art. 53.8 y 10 de la [Ley 13/1996, de 30 de diciembre](#), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social ([BOE de 31 de diciembre de 1996](#)), de forma novedosa prevé los medios de hacer constar una modificación de linderos, lo que no será sino una consecuencia del incremento o reducción de la superficie de la finca.

[217] Ventura Traveset y González, A., Temas de inmatriculación. Especialidades..., op. cit., n.º 226, págs. 157 y 158, califica estos supuestos de accesión natural como «inmatriculación parcial». Todo lo dicho en relación al aluvión, es aplicable al fenómeno del abandono del cauce que se regula en el [art. 370 Código Civil](#); en este caso hay igualmente un incremento real del terreno de la finca que va acompañado (aquí claramente) de una modificación o desplazamiento de la línea que sirve de delimitación e individualización de las fincas. Este fenómeno es estudiado por las RRDGRN de 20 de julio (García Gil, M y García Gil, F. J., Jurisprudencia registral..., op. cit., pág. 382) y de 27 de septiembre de 1922 (García Gil, M. y García Gil, F. J., Jurisprudencia registral... , op. cit., pág. 383), que permiten la inscripción del exceso de cabida mediante escritura de manifestación, extremo que es criticado por Tena Martín, V. De, Proyecciones..., op. cit., págs. 660 y 661, porque entiende que se trata verdaderamente de un supuesto de extensión de superficie, esto es, de un exceso de cabida para cuya constancia se exige la concurrencia de los requisitos del art. 298.5.º RH.

[218] Esta opinión la sustenta García García, J. M., Legislación hipotecaria y del Registro Mercantil. Ed. Civitas, 2001, en la nota 43 del [Reglamento Hipotecario](#).

[219] Amorós Guardiola, M., Notas prácticas. Los excesos de cabida. Boletín del Colegio de Registradores de España, n.º 283, mayo de 2002, pág. 1126, opina que con la entrada en vigor de la [Ley 13/1996, de 30 de diciembre](#), las reducciones de cabida sí son tenidas en cuenta, a pesar de que: «Tras la citada ley que habla de modificaciones de cabida, el [Reglamento Hipotecario](#) vuelve atrás y se circunscribe exclusivamente a los excesos de cabida».

[220] Supuestos de avulsio: donde el propietario del fondo superior pierde superficie de su finca o de abandono del cauce ([art. 372 C.C.](#)), donde el nuevo cauce que es ocupado por el río deja de pertenecer al propietario y se convierte en bien de dominio público.

[221] [RDGRN de 13 de enero de 1995](#) (188/1995).

[222] Según García García, J. L., Derecho inmobiliario..., op. cit., Tomo III, 2002, págs. 1480 y 1481, la normativa sobre la modificación de entidades hipotecarias es consecuencia de la necesidad, derivada del principio de especialidad, de que «los derechos recaigan sobre la totalidad de la finca o sobre una cuota indivisa (...) pues en otro caso se iría en contra de la idea de la unidad de la finca como objeto de derecho en el tráfico».

[223] La unificación... , op. cit., pág. 671.

[224] Esta terminología es adoptada también en el ámbito catastral, así el [art. 18 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril](#) por el que se desarrolla el Texto Refundido de la [Ley del Catastro Inmobiliario \(BOE de 24 de abril de 2006\)](#) establece las normas para la asignación de la referencia catastral en los casos de división, agrupación, segregación o agregación de inmuebles.

[225] Díez Gómez, A., Sobre el concepto de finca, RDN., julio-diciembre de 1966, pág. 105, diferencia un tercer tipo, la parcelación o lotización, «que se caracteriza por el gran número de fincas formadas en atención al fin económico perseguido, especialmente la urbanización, con la consiguiente creación de caminos, servidumbres, etc.».

[226] La [RDGRN de 28 de febrero de 2005](#) (RJA 1801/2005) correctamente en nuestra opinión señala que la configuración como anejo de una vivienda de un jardín no supone segregación o división alguna. La [RDGRN de 17 de enero de 2006 \(BOE de 21 de febrero de 2006\)](#) utiliza el término «desvinculación» para referirse a la separación de un anejo, puesto que no es propiamente una segregación.

[227] Salvo que la superficie agregada se segregue, a su vez, de otra finca, pues entonces el folio de esta última finca sí se mantiene operativo.

[228] Es necesario que las fincas que se van a reunir estén previamente inmatriculadas, ya que si no «se privaría con facilidad de eficacia a las normas establecidas en la [Ley Hipotecaria](#) para la inmatriculación de fincas» (RDGRN de 6 de febrero de 1958, RJA 1140/1958); la RDGRN de 16 de noviembre de 1956 (RJA 3664/1956), mantuvo que las normas que regulan las modificaciones de las fincas y los excesos de cabida, «se refieren a las modificaciones de hecho y de derecho de las que se hallan inscritas, y no son de aplicación a las fincas que se encuentren al margen de la institución registral, las cuales cuando deban ser inmatriculadas, si hubieran formado parte de otras, no se requiere la previa inscripción de estas últimas porque el asiento inmatriculador versa sobre fincas formadas fuera del Registro, y que sólo a partir de su ingreso quedan sometidas a los principios hipotecarios de tracto sucesivo y especialidad». Efectivamente, de ambas Resoluciones se puede deducir que, una cosa es que la porción a adjuntar deba estar previamente inmatriculada, y otra, bien distinta, que esa porción deba proceder de finca previamente inmatriculada; se trata de operaciones que si no inciden sobre fincas inmatriculadas carecen, en principio, de todo interés registral, por tanto, los terrenos respecto de los cuales se vayan a efectuar asientos registrales, deben constar previamente en el Registro, siendo totalmente indiferente cuál sea su origen más allá de esta primera operación: la finca nace para el Registro con su inmatriculación, su «vida anterior» no tiene trascendencia registral.

[229] Así se reconoce expresamente en la [RDGRN de 27 de mayo de 1983](#) (RJA 6972/1983) relativa a la posibilidad de agrupación de fincas subterráneas integradas en distintos edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cada una de las fincas agrupadas «no se extinguen totalmente desde el punto de vista sustantivo, sino que subsisten a ciertos efectos, y en el orden registral su folio registral anterior no queda cerrado».

[230] De forma minoritaria, difiere de este *modus operandi* Camy Sánchez-Cañete, B., Comentario a la RDGRN de 14 de junio de 1963, RDP., 1963, pág. 1125, al sostener que lo pertinente en los casos de segregación es pasar a un folio registral nuevo también el resto de la finca que ha resultado segregada, pues «en rigor lógico, cada folio registral debe referirse a una finca, que permanece invariable a través de los sucesivos asientos que en él se comprendan...» En nuestra opinión, mantener esta postura, a pesar de que sería congruente con el carácter inmatriculador que predicamos de este tipo de operaciones, iría en contra de un principio de economía procesal, porque, ¿para qué abrir otro folio?, lo ideal es mantener, en la medida de lo posible, los folios que se vayan abriendo. También se opone a la tesis de Camy, Hortal Sánchez, G., Segregaciones y «determinación del resto», Boletín del Colegio Nacional de Registradores, n.º 51, octubre de 1970, págs. 627 y ss.

[231] La RDGRN de 15 de junio de 1892 (Roca Sastre R. M.^a y Molina Juyol, J. de, *Jurisprudencia...*, op. cit., Tomo II, pág. 780) expresamente dice que «...después de la segregación de las ocho áreas, es evidente que a consecuencia de esta segregación ha variado uno de los linderos de aquella finca, variación que no consta en la escritura, resultando de ello la omisión de uno de los linderos que en la actualidad tiene el inmueble».

[232] Vid. Pintó Ruiz, J., *Identificación...*, op. cit., pág. 785, quien declara que con las segregaciones y agrupaciones «surgen nuevas fincas como consecuencia de actos jurídicos», y más adelante, pág. 790, repite la idea diciendo que la segregación es un «acto que implica la creación jurídica de un nuevo objeto, de una nueva cosa, es decir, de una finca». Y en este caso, como dice García García, J. L., *Derecho inmobiliario...*, op. cit., Tomo III, 2002, pág. 1274, «mientras se puedan considerar las diferencias como meros cambios descriptivos sin alterar la identidad de la finca, cabe perfectamente incluso la actualización de los datos descriptivos (...) pero si se altera la identidad de la finca, no cabrá la inscripción». No compartimos la opinión de Auricchio, A., *La individuazione...*, op. cit., págs. 35 y 36, que señala que «el contenido concreto del fundo incide sobre la calidad del bien y no sobre la identidad (...) y su forma incide sobre la cantidad del bien (...) las dimensiones del bien inciden sobre el valor del bien y no sobre su identidad».

[233] La RDGRN de 5 de noviembre de 1923 (García Gil, M. y García Gil, F. J., *Jurisprudencia...*, op. cit., pág. 391) entiende que con estas operaciones de modificación de entidades hipotecarias se da «origen a una nueva entidad hipotecaria de límites y cabida determinados».

[234] No obstante, existe un supuesto de agrupación respecto del cual no es posible señalar su carácter inmatriculador, y éste es aquel que consiste en la agrupación de fincas no colindantes al objeto de inscribir como una única finca una explotación, ya

que en estos casos, las fincas integrantes no cambian de configuración, sino que únicamente a efectos de «comodidad» (en cuanto es posible que en el tráfico actúe como una unidad) se permite su conceptualización como si de una única finca se tratara (art. 44 RH).

[235] Roca Sastre, R. M.^a y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho..., op. cit., Tomo V, pág. 86.

[236] De manera original Amorós Guardiola, M., Notas prácticas. Los excesos..., op. cit., pág. 1126, pone en conexión los excesos de cabida con las agrupaciones, y señala que, «el exceso de cabida debe predicarse de cada una de la fincas, pero en ocasiones consta catastrada ya la finca agrupada (...) debemos considerar la inmatriculación respecto del conjunto». Sin embargo, la [RDGRN de 25 de mayo de 2005](#) (RJA 5492/2005) trata la hipótesis a la que se refiere este autor y concluye diciendo que «cuando se trata de incorporar al folio registral una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, el cauce apropiado es la previa inmatriculación de esa superficie con todos los requisitos para ello» a pesar de que la cabida total de la nueva finca esté catastralmente determinada.

[237] STS de 13 de enero de 1995 (188/1995).

[238] Sin embargo, la [RDGRN de 19 de enero de 1994](#) (RJA 241/1994), si bien trata el tema de las modificaciones fundiarias de una forma secundaria, recoge, en su Fundamento de Derecho 4.º, un pronunciamiento que parece avalar nuestra postura a favor del carácter inmatriculador de estas operaciones e incluso va más allá al exigir la utilización de los medios de inmatriculación para proceder a la registración de una segregación; así, para negar la posibilidad de que el propietario pueda, sin necesidad de alegar causa alguna, inscribir una porción de una finca de su propiedad (segregada simultáneamente a esta inscripción), a favor de un tercero, declara la Dirección que si bien para la cancelación de la inscripción de dominio sobre esa porción de finca sí que es suficiente el consentimiento del propietario ([art. 40 d\) LH](#)), no lo es para provocar su inscripción a favor de un tercero, pues, «una vez practicada esta cancelación parcial, en la que se expulsaría del Registro la misma parcela cuyo reconocimiento de propiedad se pretende inscribir, el Registro no contendría ya ningún pronunciamiento sobre ella y, por tanto, el posible consentimiento rectificatorio implícito en el reconocimiento resultaría estéril al no hallar objeto sobre el que aplicarle; no existiendo otro modo para lograr la inscripción de esa parcela a favor del recurrente que un completo título adquisitivo que reúna los requisitos precisos para la inmatriculación (cfr. arts. 1, 2, 9 y 40 a), 198 y 199 LH)». Con estas palabras la Dirección General de los Registros y del Notariado está reconociendo que, a pesar de que la porción segregada procede de finca inscrita, se trata de un supuesto de extensión de un asiento registral con eficacia inmatriculadora.

[239] Instituciones... , op. cit., Tomo II, pág. 510.

[240] Publicidad registral y datos de hecho. Colección Magenta n.º 1. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pág. 233, niega este carácter a la operación de agrupación, aunque la considera «asimilable a la inmatriculación en su aspecto formal o registral, pues crea una entidad registral nueva, que abre folio...».

[241] Compendio..., op. cit., Tomo III, 2002, pág. 410.

[242] Comentarios..., op. cit., Volumen VII, 1984, págs. 44 y 45.

[243] La finca..., op. cit., pág. 134, sostiene que estas operaciones «no llevan en sí proceso alguno de inmatriculación» pero en cambio, sorprendentemente, si admite que su efecto es dar «lugar a una nueva configuración registral de las superficies ya inscritas».

[244] Inmatriculación... , op. cit., 2001, pág. 26.

[245] Aspectos civiles e hipotecarios de la [Ley del Suelo](#). Granada. Asociación de Profesores de Derecho Civil, 1999, pág. 187.

[246] Elementos..., op. cit., IIBIS, 2003, págs. 336 y 337.

[247] Derecho..., op. cit., Tomo IV, 1997, pág. 524. El primero de estos autores ya dejaba clara su postura en La inscripción de los excesos de cabida, La Notaría, 1944, págs. 124 y 126, al decir que «pertenecen al proceso de inmatriculación (...) incluso las agrupaciones, segregaciones, divisiones y segregaciones de fincas».

[248] Lacruz Berdejo, J. L. et alt., Elementos..., op. cit., III bis, 2001, pág. 69. Como «cualquier alteración de la estructura y contenido de una finca, que consista en la construcción de un edificio sobre un solar, o en la transformación de una explotación agraria, o en la realización de otro tipo de mejora» la define Valpuesta Fernández, M.^a R., et alt., Derecho Civil..., op. cit., 2001, pág. 572. Vid. [RDGRN de 30 de septiembre de 2005](#) (RJA 9811/2005).

[249] No obstante, la [RDGRN de 7 de febrero de 1995](#) (RJA 1330/1995) sostiene que la no constancia en la descripción de una finca de una edificación no viola el principio de especialidad pues «se trata de un elemento descriptivo complementario y de constatación registral voluntaria». Ante esta declaración García García, J. M., Acto de desagravio al principio de especialidad (Crítica a las Resoluciones de la DGRN de [16 de diciembre de 1994](#), [7 de enero de 1994](#) y [7 de febrero de 1995](#)). RCDI, n.º 625, 1995, pág. 1354, se pregunta: «¿cómo es posible, después de la [Ley del Suelo](#), que se pueda considerar una edificación como un mero «elemento descriptivo complementario»? (...) En contra de lo que señala esta resolución, la existencia de una edificación en la finca matriz es un elemento descriptivo fundamental».

[250] Corral Dueñas, F., La finca..., op. cit., pág. 225; Gómez Gállego, F. J. y Pozo Carrascosa, P. del, Lecciones..., op. cit., pág. 111. Roca Sastre, R. M.^a y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo V, 1997, pág. 10 y Arnáiz

Eguren, R., Registro de la Propiedad..., op. cit., 1995, pág. 567. La [STS de 27 de junio de 1992](#) (RJA 5562/1992) reconoce a los medios de los [arts. 208 LH](#) y [308 RH](#) naturaleza de medios inmatriculadores de la obra nueva. Villares Picó, M., La legitimación registral se refiere a todos los elementos de la relación jurídica inscrita, RCDI, n.º 477, noviembre-diciembre de 1970, pág. 399, denomina este supuesto como de «inmatriculación complementaria». En cambio, Sanz Fernández, A.,

Comentarios..., op. cit., pág. 51, les niega carácter inmatriculador. Vid. [RDGRN de 23 de enero de 2006](#) (BOE de 9 de marzo de 2006).

[251] Curiel Lorente, F., Inmatriculación..., op. cit., 2001, pág. 72, contempla un epígrafe que lleva por rúbrica «La referencia catastral como objeto de inmatriculación».

[252] Por lo menos a priori, porque si, como consecuencia de esta operación de intento de constancia registral de la referencia catastral se descubre que una discordancia con la realidad, será necesario proceder a una verdadera inmatriculación, pero de toda la finca, no de la referencia.

[253] Según el art. 1.1 de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica de los Registros de la Propiedad ([BOE de 21 de marzo de 2000](#)), «la referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas».

[254] Barbonell Llorens, C., Algunas reflexiones..., op. cit., pág. 16, critica la elección del término inmatriculación, pues «la inmatriculación es un procedimiento cuyo fin es el acceso por primera vez al registro de una finca y no de una referencia catastral».

[255] Morales Moreno, A. M., Publicidad registral..., op. cit., pág. 186; Curiel Lorente, F., Inmatriculación..., op. cit., 2001, pág. 73; MARTÍNEZ-PIÑEIRO CARAMES, E., De la referencia catastral, A.A.M.N Tomo XXXVIII, págs. 67 y 68, con cierta gracia y refiriéndose a la norma de la [Ley 13/96](#) señala: «La redacción se las trae (...) La redacción es un galimatías y es contradictoria: si la finca está inscrita por definición, no viene a cuento hablar de procedimientos previstos para la

inmatriculación de fincas. Si estamos en sede de constancia de la referencia catastral como operación específica, tampoco procede que se exija un acto traslativo para ello, a que no estaríamos ante una operación específica».

[256] GARCÍA CANTERO, G., La finca como objeto de derecho real, RCDI, n.º 453, marzo -abril 1966, pág. 302, califica las fincas de reemplazo de fincas funcionales, lo que, en nuestra opinión es innecesario, ya que encajan perfectamente en el concepto de finca sin más.

[257] Habrá también que tener en cuenta la normativa autonómica que las Comunidades Autónomas hayan elaborado al respecto, así, la [Ley 14/1990, de 28 de noviembre](#), de Concentración Parcelaria de Castilla y León, cuyo art. 68 contempla el acceso de las fincas de reemplazo al Registro de la Propiedad.

[258] Problemas registrales que se plantean con motivo de la concentración parcelaria, RCDI, n.º 400-401, septiembre-octubre de 1961, págs. 899-900. El mismo autor, con anterioridad, El procedimiento de concentración parcelaria y el Registro de la Propiedad, RCDI, n.º 361-362, julio-agosto de 1958, pág. 646, explicaba que «física y jurídicamente se trata de nuevas fincas que abren folio registral sin tener en cuenta antecedente hipotecario alguno...».

[259] Esta misma opinión es mantenida por CURIEL LORENTE, F., Inmatriculación... , op. cit., 2001, pág. 267 y CORRAL DUEÑAS, F., El Registro de la Propiedad en la regulación de la tierra rústica en España. Ponencias y comunicaciones presentadas al III Congreso Internacional de Derecho Registral , pág. 438 (para quien «esta primera inscripción de la concentración supone una auténtica inmatriculación, una entrada de las fincas ex novo»). En cambio, no parece estar muy de acuerdo con los anteriores autores CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., Comentarios..., op. cit., Volumen VII, pág. 134, pues estima que «las inscripciones de que se trate no pueden ser calificadas como tales (se refiere a inmatriculatorias) en sentido técnico» y añade, ibídem, Volumen V, pág. 98: «recuerdan ligeramente a la inmatriculación», pero no afirma que se esté ante tal supuesto.

[260] Porque, como ya se verá más adelante, la inscripción en estos casos se convierte en obligatoria, llegándose a plantear la duda de si no se estará ante un supuesto más de inscripción constitutiva, lo que no sucede en los supuestos «generales».

[261] FUERTES LÓPEZ, M., Urbanismo y publicidad registral. Marcial Pons, 2001, pág. 53, al respecto señala: «Los procesos de ejecución del planeamiento son largos y complejos, de ahí que durante los años que transcurren hasta la definitiva aprobación el Registro no deba ignorar la amenaza de gran transformación que se cierne sobre el mantenimiento de las descripciones de fincas y derechos inscritos».

[262] Del mismo parecer son Carrasco Perera, A. y Sánchez Calero, F. J., Aspectos registrales e hipotecarios de la [Ley del Suelo](#). Asociación de Profesores de Derecho Civil, 1999, pág. 188; Curiel Lorente, F., Inmatriculación... , op. cit., 2001, pág. 264, también parece mantener esta posición, y Fuertes López, M., Urbanismo..., op. cit., 2001, págs. 70 y ss.

[263] Arnáiz Eguren, R., El acceso al Registro de la Propiedad de las transferencias de aprovechamiento urbanístico, en Estudios sobre la reforma de la [Ley del Suelo](#). Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. CER, 1991, págs. 224 y ss. al dar un concepto civil de aprovechamiento, tiene en cuenta dos perspectivas como objeto del derecho y como objeto del tráfico jurídico y termina reconociéndole el carácter de bien inmueble, sin hablar de la posibilidad de su inmatriculación. Corral Dueñas, F., La finca..., op. cit., pág. 71 lo califica de «verdadero caso de finca especial». Monserrat Valero, A., Derecho inmobiliario... , op. cit., págs. 63 y 64, considera el aprovechamiento urbanístico como «finca registral en la que la realidad física sobre la que recae el derecho puede ser en última instancia una finca, pero lo que abre el folio registral no es el derecho de propiedad sobre la finca, sino otro derecho», aunque admite que también podría calificarse como «finca registral en la que la realidad física no es una finca material propia»; vid. también Parejo Gamir, R., Perspectivas notariales en la nueva [Ley de Suelo](#), en Estudios sobre la reforma de la [Ley del Suelo](#). Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. CER, 1991, pág. 185, aunque hay que advertir que sus apreciaciones van referidas a la [Ley de 25 de julio de 1990](#) sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

[264] Roca Sastre, R. M.^a y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo VII, pág. 39, reconocen que el concepto de aprovechamiento urbanístico «pone en jaque muchos de los conceptos básicos del Derecho hipotecario, como el de finca o el de derecho real inmobiliario».

[265] CORRAL DUEÑAS, F., La finca... , op. cit., pág. 28 al tratar el concepto de finca registral lo califica de «concepto puramente formal o ficticio (...) concepto puramente positivista». GARCÍA GARCÍA, J. M., La finca..., op. cit., pág. 2440, señala que, respecto de la contraposición entre finca registral, material, funcional, se deduce la consecuencia de configurar la finca registral «como un ente ficticio o meramente formal, separado de la realidad, que es precisamente lo contrario de lo que es la finca registral, pues si ésta tiene algún sentido es por ser la misma finca material», aunque más adelante, pág. 2441, difiere de nuestra opinión al señalar que «la configuración de la llamada «finca material» como «un trozo de terreno» no deja ver todos los supuestos posibles de finca».

[266] Esta misma opinión parece ser la mantenida por CORRAL DUEÑAS, F., La finca... , op. cit., pág. 29 cuando, tras recoger la postura de García García, dice que «la nota de la apertura del folio registral es sólo una consecuencia de las anteriores y no un concepto definitorio único».

[267] ¿Qué es realmente el aprovechamiento urbanístico? No aparece definido en ninguna norma, ni civil ni urbanística, pero parece poder deducirse un concepto de la regulación que se hace del mismo. De forma muy sencilla, casi esquemática, se puede decir que no es más que el reconocimiento de la existencia de un derecho de edificación, pero de forma abstracta, ya que aún no se conoce dónde se va a ejecutar el mismo. Se está ante un derecho futuro o una pura expectativa, y por eso mismo, por ser un derecho, a nuestro entender no tiene carácter de inmatriculación tal y como nosotros venimos conceptuando la figura. Se trata de la apertura provisional de un folio del Registro a un derecho expectante, no se efectúa ninguna entrada de finca (la importancia de la finca como objeto material se percibe en la RDGRN de 23 de mayo de 1986, RJA 3043/1986 que, respecto de unas parcelas, dice «no podrá instarse la inmatriculación de éstas últimas, pues pese a su aparente subsistencia administrativa carecen de entidad física al ser la realidad que representan parte integrante de otras fincas ya inmatriculadas a favor de terceros...»); no será hasta más adelante, en el momento en que el aprovechamiento se concrete sobre un terreno determinado (pero esta concreción no significa únicamente que se haya encontrado ya destino a ese aprovechamiento en una finca determinada, sino que el aprovechamiento haya desaparecido mediante la construcción de las unidades de edificación a que daba derecho), cuando se pueda decir que su constancia registral tiene carácter inmatriculador, en cuanto que la edificación supone (como ya se vio respecto de la obra nueva) una modificación en la estructura descriptiva de la finca que, por tanto, supone un cambio en la misma de calibre inmatriculador (todo ello a pesar de que en este momento de la concreción ya no se abra folio nuevo, sino que se deje constancia, mediante la práctica de una inscripción en la hoja de la finca sobre la que el derecho de aprovechamiento se va a hacer realidad (el hecho de que se practique acudiendo al asiento registral inscripción no empece a la atribución de carácter inmatriculación a tal operación, y ello a pesar de haber señalado que la inmatriculación es, desde un punto de vista puramente formal, un asiento registral distinto del de inscripción, y es que a lo que aquí se hace referencia es a la inmatriculación en sentido sustantivo).

[268] Roca Sastre, R. M.^a y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo IV, pág. 150, califican al aprovechamiento urbanístico como «finca temporal o provisional», y García García, J. M., La finca..., op. cit., pág. 2469, se refiere a él como «aprovechamiento volante» y lo incluye entre las fincas especiales («en situación de tránsito», *ibidem*, pág. 2471), pero reconoce que «no constituye en principio finca registral, pues se trata de una de las «facultades» de la propiedad urbanística, que es objeto de adquisición gradual y escalonada».

[269] No en vano los Títulos VI de la [Ley Hipotecaria](#) y del [Reglamento Hipotecario](#) llevan por rúbrica «De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica» y es el [art. 39 LH](#) el que define qué debe entenderse por inexactitud registral. La Exposición de Motivos de la Ley de Reforma de 30 de diciembre de 1944, ya definía la inexactitud diciendo que es «toda discordancia entre el Registro y la realidad».

[270] El Registro y la realidad jurídica, en AAMN Tomo XIV Instituto Editorial Reus, 1965, págs. 404 y 405.

[271] Instituciones... , op. cit., Tomo I, pág. 406.

[272] SANZ FERNÁNDEZ, A., Instituciones..., op. cit., Tomo I, pág. 407.

[273] Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo III, págs. 202 y ss.

[274] Crítica que también efectúa GÓMEZ GÓMEZ, M., Lema «Inscriptio sola traditio», RCDI, n.º 416-417, enero-febrero de 1963, pág. 29, porque «hace suponer que el Registro es una institución extraña a la realidad jurídica y no un elemento sustancial de la misma», y propone su sustitución, ibídem, pág. 50, por la rúbrica «De la inmatriculación, de la reanudación del tracto sucesivo y del expediente de liberación de cargas y gravámenes».

[275] Discordancia y falta de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica. RCDI n.º 356357, enero-febrero de 1958, pág. 87.

[276] Según este autor, casos de inexactitud relativa a la existencia de la finca son la desaparición de fincas ribereñas de mares y ríos, y los supuestos de doble inmatriculación. Y si la inexactitud está en los elementos integrantes de la finca se distingue entre discordancia en la descripción (en cuanto a linderos, defecto de cabida, etc.) y la inexactitud por exceso de cabida, distinción que no vemos justificada puesto que ésta última también es una discordancia en la descripción a pesar de que para su corrección se utilicen medios especiales. Vid. RODRÍGUEZ COLLANTES, P. Discordancia..., op. cit., pág. 89.

[277] Inexactitud, rectificación y concordancia de Registro y realidad, RCDI, n.º 218, julio de 1946, pág.435.

[278] Manual..., op. cit., 1992, pág. 311.

[279] Elementos..., op. cit., III Bis, 2003, págs. 256 y ss.

[280] En cambio, para Albaladejo, M., Derecho Civil III..., op. cit., 2004, págs. 930-931, la «inexactitud sólo importa cuando versa sobre aquello que está amparado por la eficacia de la inscripción. De modo que como ésta no protege ni los datos físicos o de hecho recogidos en el Registro (...) resulta que en sentido estricto sólo se dice que hay inexactitud (porque es la única que importa) cuando la discrepancia entre Registro y realidad se da en el campo de la eficacia de la inscripción, campo que es el de los derechos (no los datos de hecho) inscribibles (no, obviamente, los no inscribibles) útilmente (no los inscribibles, pero de inscripción inútil)».

[281] Por tanto, coincidimos con la opinión mantenida por Pablo Contreras, P. de, [Art. 39.](#), en Comentarios al [Código Civil](#) y Compilaciones Forales. Tomo VII, Vol 4.º. Dirigidos por M. Albaladejo y S. Díaz Alabart, Edersa, 1999, págs. 846 y 847, cuando declara que «ni en uno ni en otro supuesto (inmatriculación y constancia de exceso de cabida) hay términos hábiles para hablar de desacuerdo entre el registro y la realidad extrarregistral por falta, en ambos casos, del primero de los términos de la comparación».

[282] Zumalacárregui Martín-Córdova, T. de, Inexactitud, desacuerdo, discordancia.. busquemos la concordancia, en Estudios jurídicos en homenaje a Tirso Carretero, CEH., 1985, pág. 1111, nota 8, se refiere a los supuestos de inmatriculación por documento público o certificación como «casos benignos de inexactitud».

[283] Expresión utilizada por Triay Sancho, J., Los principios hipotecarios y la legislación registral. RCDI, n.º 297, febrero de 1953, pág. 86.

[284] Temas de inmatriculación. La teoría..., op. cit., n.º 236, págs. 22 y ss.

[285] También citan a Claudio Antón de Luzuriaga (que efectivamente, alude a los principios de especialidad y publicidad en la pág. 185 de la obra de GARCÍA Goyena, F., Concordancias..., op. cit., Tomo IV) Lacruz Berdejo, J. L. y Sancho Rebullida,

F. de A., Derecho inmobiliario..., op. cit., 1977, pág. 63; CHICO Y ORTIZ, J. M., Estudios..., op. cit., Tomo I, 2000, pág. 82, hace compartir a D. Jerónimo la paternidad de la introducción del estudio de estos principios en nuestra doctrina con D. Bienvenido Oliver. COSSÍO Y CORRAL, A. de, Instituciones..., op. cit., págs. 34 y 35.

[286] Del principio de publicidad de las hipotecas ya hablaba la Real Orden de 10 de agosto de 1855 (Leyes hipotecarias..., op. cit., Tomo I, 1974, pág. 111) por la que se ordenaba a la Comisión nombrada para la formación de la ley orgánica de los Tribunales y del Código de Procedimientos, y de revisión del [Código Civil](#) y la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 igualmente hace mención de los principios de especialidad y de publicidad.

[287] González y Martínez, J., Estudios..., op. cit., Tomo I, pág. 289. Rica y Arenal, R. de la, Una legislación..., op. cit., pág. 438, poéticamente se refiere a estos principios hipotecarios como «ciertos principios cardinales, que son a modo de faros orientadores que irradian su luz sobre todo el ámbito registral, presupuestos básicos de los que se deducen consecuencias lógicas, claves sencillas que al ser descifradas permiten resolver con criterio uniforme todos los problemas prácticos posteriores». Ya antes este último autor, Valor efectivo de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria, conferencia pronunciada en el Ilustre Colegio Notarial de Valencia el 13 de marzo de 1948, pág. 19, se preguntaba, dado el cuestionamiento a que estaban sometidos, sobre la existencia de estos principios, para concluir señalando su importancia: «he hablado antes de principios hipotecarios. Permitidme una breve digresión. ¿Existen en realidad? Recientemente se ha suscitado discusión sobre la existencia de estos principios (...) Esos principios, como todos los jurídicos, los políticos, los económicos y los sociales, en suma, como toda ciencia humana, no serán inmutables ni eternos, y se atemperarán a las circunstancias de tiempo y lugar en que hayan de aplicarse; pero sin ellos no se podría dar un paso por las encrucijadas de los textos o por el laberinto de la exégesis».

[288] «Nosotros creemos que estos principios son necesarios (...) pese a cierta corriente doctrinal en contra», vid. MARÍN PÉREZ, P., Los principios de la relación jurídica registral, RDP. 1947, pág. 658 y el mismo autor añade, ibídem, pág. 661: «el día en que toda relación jurídica, sin más pueda entrar en el Registro, los principios hipotecarios -registrales, en nuestro concepto unitario- serán perfectamente inútiles; (...) no hay inconveniente en llamarlos presupuestos pero no es exacto que sea incorrecto denominarlos principios».

[289] Instituciones..., op. cit., Tomo I, 1947, págs. 232 y 233.

[290] Derecho inmobiliario..., op. cit., 1977, págs. 63 y 64.

[291] Monserrat Valero, A., Derecho registral..., op. cit., pág. 28, declara: «Antiguamente una buena parte del Derecho Hipotecario se sistematizaba en torno a los principios hipotecarios. Hoy está olvidada esta sistematización». Díez Pastor, J. L. y González Enríquez, M., en una nota de la traducción que hacen de la obra de Hedemann, J. W., Derechos Reales. Volumen II. Ed. Revista de Derecho Privado, 1955, pág.135, configuran estos principios como «meros expedientes terminológicos para facilitar la comprensión y enunciación de la materia (...) no constituyen por si una pieza básica en la sistemática del Derecho Hipotecario. El dedicar una parte independiente de éste a estudiar los principios, como se suele hacer entre nosotros, elimina totalmente la posibilidad de llegar a una sistemática clara y eficiente de la materia». Sequeira Martín, A. J., Aproximación al concepto de la publicidad registral y de su eficacia, RCDI n.º 589, noviembre-diciembre de 1988, pág. 1887, propugna «reducir los principios a sus justos términos y empezar a hablar con más fuerza de «los efectos de la publicidad» como manifestación concreta de la eficacia de la publicidad que se desenvuelve a través del desarrollo de las normas de naturaleza registral».

[292] Bases del Derecho de cosas y principios inmobiliario-registrales: sistema español. ADC, abril-junio de 1998, pág. 530.

[293] Temas de inmatriculación. La teoría..., op. cit., n.º 236., pág. 23, «la razón de ser de un principio es la existencia de una orientación general o fundamental que informe la disciplina estudiada y sirva para resolver los problemas concretos...» HERNÁNDEZ Gil, F., Introducción..., op. cit., pág. 125, los define como «ciertas normas de Derecho positivo ordenadoras del régimen inmobiliario contrastadas con la solución teórica que ofrece la ciencia jurídica».

[294] Campuzano Y Horma, F., Legislación..., op. cit., Tomo I, 1942, pág. 40, expresamente se refiere al principio de inmatriculación negándole tal carácter, pues no obedece a «orientación de carácter general».

[295] Legislación..., op. cit., Tomo I, 1942, pág. 40.

[296] GIMÉNEZ Arnau, E., Tratado..., op. cit., Tomo I, 1941, pág. 25, los define como «verdades axiomáticas comunes a diversas instituciones o a diversos aspectos de una misma institución y constituyen una a modo de orientación o dirección fundamental de la que los preceptos concretos pueden considerarse como derivaciones lógicas», Campuzano Y Horma, F., Legislación..., op. cit., Tomo I, 1942, pág. 40, se refiere a ellos como «fundamentos del nacimiento, transmisión y extinción de los derechos reales sobre inmuebles a través del Registro, o, más sintéticamente, las bases del Derecho inmobiliario registral». Lacruz Berdejo, J. L. y Sancho Rebullida, F. de A., Derecho inmobiliario..., op. cit., 1977, pág. 62, «reglas más generales de la legislación hipotecaria española, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las «ideas-fuerza», de nuestro ordenamiento inmobiliario registral». Según Cano Tello, C. A., Manual..., op. cit., pág. 102, «son las bases informadoras del Derecho Hipotecario de un país que pueden inducirse por vía de generalización de las disposiciones concretas de la Ley». Roca Sastre, R. M.^a, y Roca-Sastre Muncunill, L., Derecho hipotecario..., op. cit., Tomo I, 1995, pág. 93, se refieren a ellos como «el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario español». Sanz Fernández, A., Instituciones..., op. cit., Tomo I, pág. 229, sigue un sentido positivista y los caracteriza como «las reglas fundamentales que sirven de base al sistema hipotecario de un país determinado, y que pueden determinarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su Derecho positivo». García García, J. L., Derecho inmobiliario..., op. cit., Tomo III, 2002, pág. 319, los define como «serie de dogmas o axiomas extraídos de las Leyes, y explicados de modo científico por los distintos autores, reveladores de los requisitos y efectos de la inscripción». En la Carta de Buenos Aires de 1972 se definen como «orientaciones fundamentales que informan esta disciplina y dan la pauta en la solución de los problemas jurídicos planteados en el Derecho positivo» (Leyes hipotecarias..., op. cit., Tomo VI. Volumen II-A. Huellas de la legislación española en las legislaciones registrales iberoamericanas. Proyección internacional del Derecho registral. Ed. Castalia, 1991, pág. 28).

[297] Puede englobarse dentro de los conceptos primarios a que se refiere Triay Sancho, J., Los principios..., op. cit., pág. 87: «Es posible, sin embargo, que no se atribuya a los principios hipotecarios toda la importancia que realmente tienen, ya que al jurista le puede ocurrir lo mismo que le puede ocurrir al matemático: preocupados por abarcar las últimas conclusiones de sus respectivas ciencias y -tras barajar inconsciente o subconscientemente acaso por la repetición constante- uno, los principios hipotecarios, y los diez signos de numeración arábiga, el otro, lleguen a olvidar, que si no existiesen en realidad los conceptos primarios aptos para generar los principios, ni los conceptos que prácticamente se representan por aquellos diez signos aludidos, tampoco existiría ninguna de las dos ciencias». Pau Pedrón, A., La publicidad..., op. cit., 2001, pág. 179, siguiendo a Larenz, señala que la eficacia de estos principios «procede de la ley que los recoge, y no de un (pretendido o posible) valor que expresen».

[298] Los principios de la relación jurídica registral. RDP., n.º 366, septiembre de 1947, pág. 661, donde fundamentalmente realiza una crítica de la tesis de rechazo de los principios hipotecarios que hace A. Sanz Fernández.