

DR 29 284

Está ante nosotros el profesor Jesús María Álvarez Carballo para desarrollar el último tema correspondiente a este curso que lleva por título concepto de finca registral de la última unidad didáctica de Derecho Civil 3. Buenas noches profesor. Buenas noches, Charo, y buenas noches a los oyentes. Ha sido elegido este tema por mí con abundosa malicia, pues se trata de procurar una aproximación, aunque sea solamente fraccionada, a los temas hipotecarios, siempre maltratados por el estudio y por las explicaciones orales habituales, en cuya culpa yo mismo también tengo mi parte, y eso que concede una extraordinaria importancia formativa y práctica a esta parte de la asignatura.

Para tratar de subsanar en parte esa deficiencia, es por lo que hoy quiero hablaros del concepto de finca registral, pues no solamente resalto un punto importante, sino también llamo la atención en torno a una de las peculiaridades más características y conflictivas de nuestro sistema hipotecario, reincidiendo, una vez más, en machacar cómo los conceptos más normales y vulgares se encuentran multitud de veces transformados en un sentido técnico altamente lejano de su utilización normal, si se identifican los términos de normalidad, congeneralidad o habitualidad. Hace ya muchos años, un ilustre hipotecarista definió a la finca como un trozo delimitado de la corteza terrestre que funciona en el tráfico jurídico como una unidad. Esta definición coincidía sustancialmente con la noción vulgar o normal de finca rústica, única finca en la que por entonces pensaba ese hipotecarista por motivaciones muy particulares.

Manifestaba era necesario completar esa noción vulgar con una nota de carácter técnico y asignaba esa tarea a una frase bonita, también suya, pero que solamente es expresiva a nivel de especialistas, ya que a los demás les puede parecer absolutamente neutra e incluso carente de sentido, quedando de esa forma su famosa definición en su segundo plazo así establecida. Finca, en sentido registral, es aquella porción de la corteza terrestre que, funcionando en el tráfico jurídico como una unidad, es susceptible de abrir folio en el registro de la propiedad. Es este sentido el identificable con el concepto de finca en sentido material que toma sus características más acusadas de una coincidencia entre la voluntad de su titular y la propia realidad física del objeto.

Al lado de este concepto de finca en sentido material, cada vez se va imponiendo más la existencia de otro concepto paralelo, cada vez con mayor mordiente, gracias a la feroz intervención del estado moderno, cualquiera que sea su pelaje, que suele definirse como la finca en sentido funcional y en donde se otorga una extraordinaria relevancia a la voluntad del titular en un muy pocos casos determinados. En otros, se prescinde de las características físicas más llamativas. En un tercero y no último grupo de casos, la finca funcional viene predeterminada o destruida por una decisión legislativa o administrativa al margen absolutamente de la voluntad de su titular.

Para acabar, en el cuarto y último de los supuestos que yo estoy sistematizando para vosotros,

con casos concretos en que no se trata siquiera de fincas, sino de simples derechos, a los cuales se les ha otorgado por el legislador esa posibilidad de abrir folio registral, pese a sus peculiares características de derechos y no de fincas. Como ya sé, es muy poco probable, mantengáis la atención mucho más tiempo, si yo sigo hablando en griego, quiero poner unos ejemplos sencillos de cada uno de los grupos mencionados y de esa forma se entiende mejor el mensaje. Precisamente, profesor, iba yo a intervenir solicitando eso mismo, pero lo encontraba tan embalado hablando que no sabía cómo meterme.

Aunque te parezca una broma de las mías, deseo manifestar, puedes elegir entre dos soluciones, a lo mejor ninguna de ellas verdadera, o bien creer a pies juntillas, estoy dotado de poderes parasicológicos para adivinar tus deseos, o bien creer está todo previsto. Para el primer grupo, en el cual se ha considerado como esencial la determinación de la voluntad del titular, a mí me gusta pensar en el único propietario de tres casitas, pequeñas, de planta baja, pegadas entre sí, pertenecientes las tres a un único titular individual, absolutamente viejas, abandonadas, desocupadas, más tristes y envejecidas aún, por la injuriosa prepotencia de los dos edificios colaterales de múltiples pisos y ventanales, pero dotada cada una de las tres casitas mínimas de un número propio, que plantado en un vulgar, pero bello azulejo talaverano del siglo pasado, es su única seña de identidad frente a la popular y tumultuosa calle en donde se encuentran. Son, por eso, tres fincas distintas, y cada una de ellas tiene su folio propio, pero si el común propietario de las tres quiere transformarlas en una sola finca registral, podrá hacerlo agrupando las tres y dejando de esa forma subsistente solamente el folio correspondiente a una de ellas, y haciendo la mención de remisión en los otros dos folios de las dos casitas pequeñas, que han perdido su individualidad como trámite previo a su derribo y a una consiguiente construcción futura sobre el total solar de las tres ya jubiladas casitas de planta baja y parra en el patifuelo trasero.

Del segundo grupo, sería ejemplo expresivo el de una explotación agraria, constituida por varias fincas separadas entre sí, pero que se han aunado artificialmente para constituir una unidad de explotación a la cual se ha querido contemplar como una unidad, prescindiendo clara y terminantemente de las diversas porciones aisladas, que entre todas forman esa unidad de explotación que no tiene un verdadero respaldo físico unitario como sería cualquier lugar acasariado gallego, asturiano, vasco, navarro, aragonés o catalán. Del tercer grupo podría servir como ejemplo el efecto de la alarmante decisión administrativa que configura una finca como no edificable por el gravísimo delito de no ajustarse a las medidas que en el sacrosanto plan de ordenación se exigen y que va a originarle a su propietario casi una experiencia kafkiana de muy difícil superación. Del cuarto ejemplo podría servir una concesión administrativa de transporte de viajeros por carretera entre dos ciudades próximas que constituye un simple derecho y no tiene realidad física.

Con estos enunciados ya se puede ver claramente, a mi juicio, que la concepción de la finca registral es un dato que unas veces coincidirá con la finca material, en otros se encontrará en contradicción con ella y en otros, finalmente, será posible que una finca material haya dejado ya de ser finca por haber perdido todo su contenido económico a través de una decisión

administrativa o legislativa, siendo ya el último rizo, importante casi tanto como el de Estrellita Castro, el de aquellas fincas registrales que solamente son derechos. Profesor Caraballo no acabo de ver, como otras veces, la razón de ser del tema de hoy. Es muy posible, no alcance hoy el tono adecuado, o bien acaso sea la propia y peculiar naturaleza del tema quien tenga en ello su parte más importante, ya que nunca va a sonar con la misma familiaridad el terrible derecho inmobiliario registral como el contrato de compraventa o los arrendamientos urbanos.

La razón de ser del espacio de hoy se centra en una pretensión muy modesta. Se trata de conseguir un poco de interés en materia de derecho inmobiliario registral, que es la porción marginada habitualmente en todas las universidades españolas, pues cabe en lo posible que el simple hecho de haberle dedicado yo un espacio radiofónico tiene a más de un alumno mío, en procura siempre de una seguridad aparentemente inalcanzable, a estudiar este apartado. Pero cumpliendo tus deseos, quiero decirles la raíz esencial de este espacio, la pretensión de resaltar que, si bien el registro de la propiedad se lleva por fincas, la esencia del registro de la propiedad está en las titularidades que sobre las fincas se publican.

Por eso es absolutamente precisa una aclaración que distinga los datos de puro hecho y los datos jurídicos, dos mundos absolutamente diversos que conviven malamente en nuestro sistema hipotecario y que hacen conflictivo el análisis y la lectura de las inscripciones registrales contenidas en el folio de la finca que se quiere investigar y que con una cierta frecuencia da lugar a patinazos profesionales y no ya entre alumnos. Los que yo llamo datos de hecho hacen referencia a meros datos físicos de la finca en cuestión, nombre, extensión, cultivo o naturaleza, determinación del polígono, que sirven para definirla o delimitarla y que deben reunir tales características que hagan posible la absoluta identificación de la finca sin riesgo de equivocación. Esta es la primordial tarea absolutamente precisa para que una finca ingrese con sus datos físicos en el registro de la propiedad y se le ha dotado de un nombre técnico, inmatriculación de la finca.

Viene a ser el punto de arranque de la vida registral de esa finca, el comienzo de la historia registral de esa finca. Pero esto es que yo he llamado puros datos de hecho, es muy importante consignar expresa y terminantemente que no son objeto de protección y solamente tienen la función de servir de fundamento para identificar la finca. ¿Cuáles son pues los datos jurídicos? Los que yo llamo datos jurídicos son las titularidades que se publican y que se derivan del documento notarial que se ha aportado al registro de la propiedad para que el registrador lo califique, es decir, formule un juicio de valor jurídico, extraiga del documento la titularidad real que del mismo se desprenda y consiguientemente inscriba la titularidad que de ese acto contenido en ese documento público debe deducirse, resultando así esa frase gráfica de que al registro de la propiedad llegan actos, se inscriben documentos y se publican titularidades.

Pero esta frase tan compleja deseo aclararla por partes. Cuando digo que al registro de la propiedad llegan actos estoy empleando una licencia verbal evidente, ya que solamente las personas son susceptibles de llegar a algún sitio y únicamente de forma metafórica puede decir que llega a una oficina pública un ser inanimado como es un papel aunque asuma la

vestimenta de escritura notarial. Pero si seguimos profundizando en el tema nos encontramos con que el papel en donde está contenido el acto voluntario transcrito es algo distinto al acto mismo en sí y ese papel solamente sirve como medio de conocimiento de un acto ya sucedido.

La esencia que yo debo extraer de ese documento es el acto voluntario que acredita y no la mejor o peor calidad del papel que lo contiene y envuelve. Pero fijaros si acabo de hacer una alusión que parece absolutamente fuera de lugar a la calidad del papel que contiene y envuelve el acto voluntario es por cuanto esa especie de envoltorio realizado por un técnico del derecho cual es el notario va a ser sometido a una dura crítica por parte de otro técnico en derecho, el registrador quien se va a encargar de comprobar si ese documento reúne todas las características técnicas exigibles para la finalidad que con ese documento se pretende conseguir. Aquí está la función calificadora del registrador de la legalidad del documento, de la validez del acto pretendido y de la posibilidad finalmente de que la titularidad que del mismo se deduce tenga acceso al registro de la propiedad.

La tarea de inscribir el documento es algo parecido a la destilación del aguardiente, no se trata de copiar todo el documento notarial en el folio correspondiente a la finca sino de extraer la sustancia de relevancia respecto tanto a los datos físicos de la finca como a las incidencias jurídicas que el acto contenido en ese documento debe producir, dando origen a la constatación de una nueva titularidad sobre esa finca y de esa forma, aunque sea evidentemente verdad que la inscripción registral de una adquisición de propiedad se manifiesta el día, la hora y las condiciones en que se ha comprado esa finca por don fulanito de copas a don perenganito de palos, sin embargo lo importante realmente es que se publica a todos los vientos que el nuevo propietario de la finca es ya don fulanito de copas y que por lo tanto don perenganito ya no tiene poder alguno sobre la misma. En esta tarea de extraer la parte sustancial o relevante del documento habrá que acudir a descifrar aquellos datos puramente fácticos que ven de la casa número tantos de la calle tal de la ciudad cual que sirven para identificar el objeto del contrato y aquellos otros datos de pura trascendencia jurídica como serían los pactos, cláusulas y condiciones establecidas en torno a la venta solemnizada en ese documento público y que afectarán no a la materialidad del objeto comprado sino a la titularidad asumida por el comprador. Creo que con esto queda un poco más aclarado el juego de mis anteriores palabras en torno a cómo el documento es el soporte para el traslado del acto desde la oficina de la notaría en que se realiza el acuerdo en presencia del notario que lo recoge en un documento notarial al traslado del mismo fehacientemente a la oficina del registrador para que éste realice las tareas previas, la calificación que ocasionará la inscripción del documento y la consiguiente publicación de la nueva titularidad que con el acto recogido en el documento notarial inscrito se ha producido.

Profesor Carvallo, ante la eminencia de las próximas pruebas presenciales, ¿tiene algún consejo, alguna información o alguna orientación a sus alumnos de Civil III? Sí, tengo una pequeña orientación. Que contesten concretamente a las preguntas formuladas una vez entendidas y que espero verlos a todos ellos en Derecho Civil IV porque casi podríamos decir que estadísticamente es despreciable ese número mínimo del 10% que son los alumnos que

tradicionalmente dejó en la cuneta de un año para otro. Nada más y espero verlos en Civil IV.

Muchas gracias, profesor Carvallo.