

Acto de desagravio al principio de especialidad (Crítica a las Resoluciones DGRN de 16 de diciembre de 1994, 7 de enero de 1994 y 7 de febrero de 1995)

I. COMO EL DRAMATISMO DE LOS POEMAS LORQUIANOS

Rememorando el dramatismo de los poemas lorquianos, podríamos decir que en algún determinado círculo o ambiente, en contra de la realidad jurídica y social, se viven momentos de «luna negra» para los principios hipotecarios. Es como si las «jacas negras», como diría el poeta, caminaran con los principios hipotecarios a cuestas hacia un desenlace o destino fatal.

Por ello, es también el momento de la crítica y de los críticos, y nada mejor que hacerlo en una Revista que se denomina REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, porque los comentaristas no se pueden quedar impasibles si determinados principios hipotecarios esenciales, como el de especialidad, son objeto de olvido.

En los «espejos» del Organismo encargado de dictar doctrina hipotecaria, evocando de nuevo el dramático lenguaje lorquiano, me permito plantear, para que sea objeto de meditación, si se refleja o no actualmente la cálida realidad popular con que son acogidos los principios hipotecarios en la vida registral diaria. Se abren los Registros de la Propiedad todos los días a las nueve de la mañana. A partir de esa hora son un hervidero de gente. Todos buscan información, publicidad, seguridad, claridad, prioridad, fe pública, legalidad, legitimación, tracto sucesivo. Piden y exigen principios hipotecarios perfectamente estructurados y aplicados. Exigen perfección en los Registros de la Propiedad.

En las Universidades, los claustros directivos desean cada vez con más

frecuencia que se explique el Derecho Inmobiliario como asignatura específica. **Proliferan** los cursos de Derecho Inmobiliario para postgraduados. Los Abogados se acercan cada vez más a los entresijos de esta disciplina. Se organizan también cursos para que los Jueces jóvenes profundicen en la legislación hipotecaria y en sus principios.

El Parlamento legisla teniendo presente el Registro de la Propiedad y sus principios en numerosas materias. Buen ejemplo de ello son las recientes reformas legislativas que han dado lugar a tres aspectos de coordinación de instituciones: «Proceso y Registro», «Urbanismo y Registro» y «Arrendamientos Urbanos y Registro». Los dos últimos aspectos están pendientes de desarrollo reglamentario, que es de esperar que se realice lo más pronto posible, de acuerdo con el calendario establecido por el propio Parlamento.

Y el Gobierno regula la coordinación del Registro de la Propiedad con otras instituciones, como con las Notarías, según el reciente RD de 29 de diciembre de 1994, que ha entrado en vigor a partir de 1 de marzo de 1995.

Todo esto contrasta con las resoluciones DGRN de los últimos años, que no parece estén a la altura de las circunstancias de un Derecho Inmobiliario científico y eficaz.

II. TRES RESOLUCIONES CONTRA EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Uno de los principios hipotecarios últimamente «torturado» por la DGRN, junto a otros, es el principio de especialidad, a pesar de que, por su propio fundamento, basado en la claridad de los derechos, parecería que iba a ser inmune al deterioro institucional.

Pero no ha sido así. Al igual que con otros principios, el de especialidad ha sido objeto de incomprensiones en las últimas resoluciones DGRN.

El principio de especialidad o de determinación constituye uno de los pilares del edificio registral implantado por la Ley Hipotecaria de 1861, bajo dos ideas fundamentales en aquella época:

- a) La llevanza del Registro por fincas, para dar claridad al sistema, conforme a la inspiración germánica, de modo que cada folio registral recogiera el historial de los derechos reales y vicisitudes relativas a cada finca. Es el sistema de folio real.
- b) La determinación de la responsabilidad hipotecaria sobre cada finca cuando la hipoteca recayera sobre varias fincas, eliminando las hipotecas generales y estableciendo la necesaria distribución de responsabilidad hipotecaria para el fomento del crédito inmobiliario.

A lo largo de la evolución de la legislación hipotecaria, y gracias a los estudios doctrinales de don JERÓNIMO GONZÁLEZ, el principio de especialidad ha ampliado actualmente su ámbito y su contenido, de modo que actualmente no se refiere sólo a esos dos aspectos esenciales, sino además a todos los aspectos de los elementos de la publicidad registral, que han de quedar perfectamente clarificados, según veremos después, dada la función cautelar o preventiva del principio de especialidad.

Pero la DGRN, en sus últimas resoluciones no aplica el principio de especialidad, creando lo que podríamos denominar «pan para hoy y hambre para mañana», pues el tiempo pasará factura por tratar de consolidar situaciones ambiguas e imprecisas.

Esas declaraciones contra el principio de especialidad son, entre otras —pues la relación no es **exhaustiva**—, las que se indican seguidamente. Como prueba de que la relación no es exhaustiva, baste citar la Resolución de la DGRN de 31 de enero de 1995, según la cual no es necesario hacer constar en el Registro de la Propiedad si un bien inmueble adquirido por una Entidad Local es bien patrimonial, comunal o de uso o servicio público. Frente a esta resolución, que requerirá un comentario aparte, tampoco cuenta el principio de especialidad, alegado por el Registrador en su informe. Obsérvese que la circunstancia de si un bien es patrimonial, comunal, de uso o de servicio público es circunstancia obligada del Inventario Municipal de Bienes, y no iba a ser menos completo el Registro de la Propiedad, cuando la inmatriculación por certificación administrativa es con referencia a dicho Inventario. En fin, aparte de otras muchas consideraciones, la propia Dirección General ha resuelto en casos bastante recientes que cabe confirmar la decisión de un Juez de Primera Instancia que decretó el embargo de bienes patrimoniales de un Ayuntamiento por deudas a un particular, en determinado supuesto, por lo que si no consta el carácter patrimonial fallaría un elemento fundamental de la publicidad a tales efectos.

Pero ocupémonos ahora de las tres resoluciones que contienen declaraciones extremadamente graves sobre el principio de especialidad.

A) LA RESOLUCIÓN DGRN DE 16 DE DICIEMBRE DE 1994

La más llamativa declaración contra el principio de especialidad se contiene en la Resolución DGRN de 16 de diciembre de 1994 (**BOE** de 1 de febrero de 1995) en su fundamento de Derecho segundo, que dice lo siguiente:

«Es indudable en nuestro ordenamiento jurídico que la configuración de un edificio como finca única, objeto de un único

derecho de propiedad, o su división en una pluralidad de fincas independientes, objeto cada una de ellas de un derecho especial y separado de propiedad, es decisión que concierne en exclusiva a su titular o titulares (*vid.* arts. 396 y 401.2 CC); y que incluso el constituir un derecho de uso sobre alguna de sus partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce, reales o personales, concretados a una sola porción material de finca sobre la que se constituyen (*vid.* arts. 469, 517, 523 y sigs.; 545, 553, 564, 1.582 CC, y 3.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible), la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (*vid.* arts. 1.261 y 1.273 CC, 9.1.º LH y 51 del RH).

El redactor o redactora de esta resolución DGRN no se percató de la existencia de ese gran principio hipotecario que es el de especialidad, pues no tiene ningún inconveniente en decir, con gran escándalo para cualquier hipotecarista o civilista que se precie, que los derechos reales de goce pueden recaer sobre parte de una finca.

Pero entonces: ¿Para qué existe toda la teoría de las segregaciones y de la formación de fincas independientes? ¿Para qué existe el sistema de folio real que toma como unidad de cuenta del sistema la finca? ¿Para qué existe la posibilidad de configuración de partes indivisas de un mismo objeto?

La resolución hace un inoportuno canto a la autonomía de la voluntad cuando, según es sabido, existe el llamado «orden público inmobiliario» (art. 1.255 CC), resultante de la legislación hipotecaria a la que se remite el propio Código Civil (art. 608 CC) y ampliamente desarrollado por la propia Dirección General, en virtud del cual la creación de derechos reales no puede hacerse en contra de los principios institucionales del sistema, permitiendo figuras ambiguas e imprecisas. Es evidente que cuando un edificio pertenece a un solo titular, él puede constituirlo como una sola finca o formar varias entidades en régimen de propiedad horizontal. Pero cuando sobre las distintas porciones materiales del edificio van a recaer derechos diferentes, la única solución es la constitución en régimen de propiedad horizontal, que es imperativa por exigirlo el orden público inmobiliario en que se basa el sistema hipotecario vigente y por exigirlo la Ley de Propiedad Horizontal, que es imperativa en este aspecto.

Así, si se siguiera la doctrina de esa resolución, a partir de ahora, sobre una sola finca y en el mismo folio, podríamos ver desfilar en sucesivos asientos: un usufructo sobre el lado oeste de la finca y una servidumbre

sobre el lado este; un censo sobre el lado norte; otro derecho de usufructo sobre el lado sur; un derecho de superficie sobre el centro. Y sucesivamente podrían superponerse en porciones distintas nuevos derechos sobre una parte y sobre la otra sin orden ni concierto. Pero ¿qué sistema es éste de organización o, mejor, de desorganización inmobiliaria? ¿Cómo se podría aplicar el principio de prioridad y el rango?

Habría bastado para resolver el peculiar problema planteado en el caso que la resolución se hubiera limitado a razonar conforme al fundamento tercero, es decir, que en este caso la titularidad demanial única del Estado hacía innecesaria la formación de nuevas fincas, y que la división podía perfectamente posponerse al momento ulterior en que el Estado decidiera en su caso desprenderse de alguna de las partes del edificio.

Pero lejos de ello ha atacado al principio de especialidad en sus raíces, cosa que merece una crítica muy negativa.

Desde el punto de vista conceptual o técnico, la resolución desconoce el concepto de «bien» como objeto de derecho, pues la finca es una de las clases de bienes.

El «bien» es lo que es susceptible de apropiación y de titularidad, siendo uno de sus caracteres fundamentales la «sustantivación» del bien para permitir un objeto de derecho unitario. La finca, como bien, ha de ser objeto unitario de derechos. Si se pretende que un derecho recaiga sobre una parte material de la finca, ya no estamos ante una finca, sino ante dos diferentes como objetos de derechos distintos, para lo cual se precisa la segregación o formación de finca nueva.

Existen soluciones para conseguir que varias titularidades recaigan sobre una sola finca manteniendo la unidad de la finca, y no son otras que la constitución de comunidades «pro indiviso», que para eso se inventaron, aparte de los casos excepcionales de comunidad «pro indiviso» en supuestos ciertamente excepcionales y discutibles (derechos sobre el arbolado y los pastos, por ejemplo).

Por otra parte, no es cierto que los derechos reales puedan recaer sobre partes de fincas. Ni el usufructo, ni el uso, ni la habitación, ni las servidumbres, por citar los ejemplos que menciona la resolución, pueden recaer sobre una parte de la finca. Por el contrario, son derechos reales que recaen sobre la totalidad de la finca, que está gravada en su totalidad por dichos derechos reales.

En cuanto al usufructo, la doctrina está de acuerdo en que el usufructo parcial sobre los frutos a que se refiere el artículo 469 del Código Civil, se refiere a la medida cuantitativa propia del usufructo sobre parte indivisa y no sobre una parte material. Veamos, por ejemplo, lo que nos dice MALUQUER DE MONTES BERNET en *Comentario del Código Civil*, I, pág. 1259 (editado por Ministerio de Justicia, 1991): «Observa el precepto que el

usufructo abarca en todo o en parte a los frutos de la cosa, especificando inicialmente que sobre un objeto no necesariamente debe constituirse el derecho de usufructo sobre la totalidad. Más bien lo contrario, puede abarcar simplemente una parte de éstos, como también puede abarcar la totalidad. De ser así, y en opinión de la doctrina, el concepto de totalidad se contrae a los frutos (Doral, *Com. Edersa*, VII-1, pág. 47), pero siempre predicado respecto de un objeto u objetos concretos. La admisión de lo singular o parcial significa la admisibilidad de cuotas en contraposición a la idea de totalidad». Efectivamente, creo que es claro que el usufructo parcial se refiere en el precepto citado «a los frutos de la cosa» y no a la «cosa misma», por lo que se ha de constituir como «cuota indivisa» en la proporción correspondiente.

En cuanto a las servidumbres, una cosa es que hayan de recaer sobre la totalidad del objeto, es decir, sobre la totalidad de la finca, que es predio sirviente en su totalidad, y otra diferente es que pueda concretarse fácticamente su uso o aprovechamiento sobre una porción determinada de la finca, sin afectar a la unidad jurídica de ésta. Así, la servidumbre de paso recae sobre la totalidad de la finca sirviente, aunque el aprovechamiento de la servidumbre se concrete sobre un camino de determinadas medidas. Y que la servidumbre grave la «totalidad de la finca» es importante, pues si por cualquier causa fuera imposible tener paso por el camino señalado, sería necesario arbitrar otro punto del predio sirviente para dar acceso a la finca dominante, lo que demuestra que el gravamen es sobre la totalidad de la finca. Lo mismo ha de decirse de los derechos de uso y habitación, pues el derecho a ocupar las piezas necesarias para el usuario o habitacionista y su familia pueden variar, y para eso es fundamental que se trate de derechos que recaen como gravamen sobre la totalidad de la finca.

Y si de los planos conceptuales pasamos al ámbito hipotecario, la cuestión es todavía más evidente. El sistema inmobiliario español tomó desde el principio como modelo, según vimos, el germánico de folio real, que consiste en que se ha de abrir a cada finca un folio en el que se vayan recogiendo los derechos reales que afecten a cada finca (arts. elementales 8 y 243 LH, que da cierto reparo en recordar). Es la única forma moderna de publicar en forma ordenada las titularidades reales sobre cada finca para que se puedan aplicar los restantes principios hipotecarios, que parten de una adecuada organización del sistema a través del fundamental principio de especialidad.

Y no me resisto a terminar el comentario crítico de esta resolución sin aludir al memorable párrafo final en que se desestima el recurso, «pero sin prejuzgar si en el caso concreto han quedado debidamente satisfechas las exigencias del principio de especialidad en cuanto a la identificación de las porciones materiales del edificio que han quedado afectadas o adscritas». Con ello, en lugar de resolver los problemas derivados del principio de

especialidad «de raíz», va a motivar una nueva nota calificadora por parte del Registrador, y quién sabe si un nuevo recurso, en una cuestión que por su íntima relación con el problema planteado debería haber sido resuelta por la Dirección de modo claro y terminante, señalando que los documentos presentados en el Registro vulneraban el principio de especialidad al no señalar las porciones materiales del edificio afectas a uno u otro destino.

B) LA RESOLUCIÓN DGRN DE 7 DE ENERO DE 1994

La segunda declaración contra el principio de especialidad por parte de las últimas resoluciones DGRN la encontramos en la Resolución de 7 de enero de 1994 (BOE de 17 de enero de 1994) cuando prescinde de la descripción de un local de un conjunto inmobiliario, y eso que en el documento se configuró dicho local a través de una titularidad *ob rem* a favor de diecisiete bloques.

De nada vale el «canto» inicial que hace del principio de especialidad, en el fundamento segundo, diciendo que tal principio, conforme a los artículos 9 y 30 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y desenvolvimiento de la institución registral.

Y no vale de nada, pues seguidamente atenta contra el principio de especialidad al quedar el local en cuestión sin descripción registral, sin que vaya a ser posible describirlo ya en lo sucesivo, pues en las titularidades *ob rem* la única solución es describir la finca en el momento en que dicha titularidad se constituye y no con posterioridad, en que por la multiplicidad de titularidades va a ser imposible. Cuando el proyecto de ley de conjuntos inmobiliarios prevé incluso que se describan determinados elementos comunes para evitar fraudes y dar claridad al conjunto inmobiliario, no parece muy moderno ni evolucionado el no aplicar los principios que resultan del sistema registral y de la Ley de Propiedad Horizontal vigentes a un local sobre el que se constituye una titularidad tan especial como una titularidad *ob rem*. Hay que observar que dicha Ley de Propiedad Horizontal exige que se describan los locales susceptibles de propiedad separada, por lo que, con independencia de los principios hipotecarios, hay también otra Ley imperativa que impone cumplir el principio de especialidad.

Y además, no habría costado nada en el caso concreto exigir la descripción adecuada de ese local, pues al final resulta que se rechaza la inscripción por existir otro defecto que también atentaba contra el principio de especialidad, por lo que lo lógico era declarar que se subsanaran ambos

defectos y no sólo uno de ellos. Es más, supongo que el buen sentido de los propios interesados que tendrán que otorgar la escritura de subsanación les llevará a la adecuada descripción del local en cuestión a pesar de lo que dice la DGRN, pues es beneficioso para ellos mismos y para los diecisiete bloques del conjunto inmobiliario al dar claridad a las fincas a través de su descripción.

C) LA RESOLUCIÓN DGRN DE 7 DE FEBRERO DE 1995

Otra declaración por parte de la DGRN, en detrimento no sólo del principio de especialidad, sino de los interesados del caso concreto (el perjuicio suele ir unido, pues estamos ante un tema de clarificación), resulta del último fundamento de Derecho de la Resolución de 7 de febrero de 1995 (BOE de 29 de marzo de 1995), que dice lo siguiente:

«En cuanto al tercero de los defectos impugnados, tampoco puede ser estimado. Delimitadas de modo preciso (ni siquiera el Registrador lo cuestiona) las dos parcelas resultantes de la segregación, así en sus linderos como en su superficie (además, claro está, de la naturaleza y situación, que derivan de la descripción de la matriz), quedan cumplidas las exigencias del principio de especialidad en orden a la identificación de los bienes objeto de inscripción (*vid.* arts. 9.1 LH y 51.3 y 4 RH), sin que la omisión en la descripción de las nuevas parcelas de edificaciones que sobre una o ambas existen, tal como se desprende de la descripción registral de la matriz, tenga virtualidad para obstaculizar la inscripción de la segregación toda vez que se trata de un elemento descriptivo complementario y de constatación registral voluntaria, cuya omisión ni menoscaba la identificación de las fincas ni compromete la consideración jurídica de parte integrante de las mismas que corresponde a aquellas edificaciones».

Pero ¿cómo es posible, después de la Ley del Suelo, que se pueda considerar una edificación como un mero «elemento descriptivo complementario»? Pero ¿cómo se puede hablar de constatación registral voluntaria cuando la edificación consta ya en el Registro y de lo único que se podría hablar es de «cancelación con el consentimiento expreso del titular registral» en virtud de una causa adecuada?

En contra de lo que señala esta resolución, la existencia de una edificación en la finca matriz es un elemento descriptivo fundamental, por lo que el principio de especialidad exige concretar dónde se encuentra la

edificación después de una segregación. Y ello afecta esencialmente tanto a la finca segregada como a la finca resto. Distinta cuestión es la ya indicada de que el titular registral pretendiera «desinscribir» la edificación, para lo cual no sólo debería manifestarlo en forma expresa, pues en otro caso resulta aventurado tratar de presumir su voluntad en un determinado sentido o en otro, máxime cuando puede ser enormemente perjudicial para el titular registral la «desinscripción» de la edificación por esa vía tácita, que más bien obedece a un «error» por omisión de la escritura que a una clara voluntad de «desinscripción». Y ello porque, dados los requisitos que la Ley del Suelo exige actualmente para que se puedan inscribir las declaraciones de obra nueva, si el interesado pretende en el futuro obtener la inscripción de esa edificación «desinscrita», el Registrador no tendrá más remedio que aplicar el artículo 37 del Texto Refundido de la Ley del Suelo; y si se trata de suelo no urbanizable, no será posible la inscripción salvo que se acompañen los permisos preceptivos en esos casos. Todo ello salvo que se enfoque la cuestión como un error de la escritura, en cuyo supuesto lo que se demostraría es que también estuvo mal inscrita esa escritura por orden, nada menos, que de la Dirección General.

Pero es que, además, no cabría tampoco la mera voluntad de una persona solicitando la «desinscripción» de una edificación, pues tropezaría con el carácter de «orden público» de los asientos registrales y con el principio hipotecario de «acto causal». Efectivamente, la «cancelación de la edificación», pues no podría llamarse de otra manera a ese supuesto, exigiría, además del consentimiento del titular registral, una causa adecuada, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley Hipotecaria. Podría ser la declaración de haberse extinguido la edificación por demolición o derrumbamiento, o por estar fuera de ordenación, o ir en contra del planeamiento. Pero si la edificación no se ha demolido, sino que subsiste y hasta se piensa operar con ella en el futuro, según resulta de la exposición de «antecedentes» del propio recurso, no cabe instar la «desinscripción» por la mera voluntad, tácita además, del titular registral. Tendría que existir una causa, y si esa causa no es la demolición o la contradicción con la Ley del Suelo, tendría que ser la mera voluntad del titular registral. Pero esto sería confundir «voluntad» con «causa», lo que es inadmisibles en Derecho, pues se trata de dos elementos del negocio jurídico totalmente diferentes. Tratándose de «derechos» podría existir una causa de cancelación derivada de la voluntad, que sería la «renuncia del derecho». Pero en el caso de una edificación existente no cabría la «renuncia del derecho» al no poderse dejar la edificación en el aire, en contra del principio de accesión, y tendría que tratarse hipotéticamente de la «renuncia del asiento relativo a la edificación». Pero esta renuncia al asiento, sin renuncia del derecho y sin ninguna otra causa, no es posible en nuestro sistema, en que no cabe el «consentimiento formal»

por ser un sistema causalista, según ha reconocido reiteradamente la propia Dirección General en numerosas resoluciones. Pero es que, en todo caso, no estamos ni siquiera ante una «renuncia del asiento» que, como toda renuncia, habría de ser expresa, y más a efectos registrales o hipotecarios.

III. ACTO DE DESAGRAVIO AL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Ante esta desconsideración hacia el principio hipotecario de especialidad, que constituirían un escándalo para los creadores de la Ciencia Inmobiliaria, don BIENVENIDO OLIVER y don JERÓNIMO GONZÁLEZ, creo que los juristas, los civilistas y los hipotecaristas deberían organizar un acto de desagravio contra esta doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Mientras ese acto de desagravio no llega, quiero aportar mi grano de arena como tal acto de desagravio al principio de especialidad, consistiendo, desde mi punto de vista, en exponer seguidamente en forma esquemática las manifestaciones del propio principio de especialidad como si aquí no hubiera pasado nada, pues, evidentemente, todas esas declaraciones hay que considerarlas como no puestas si examinamos las cosas desde la seriedad, quedándonos a solas con el pensamiento científico. Y en todo caso, las resoluciones de la DGRN no constituyen doctrina legal ni son fuente del Derecho, sino que sólo vinculan en el caso concreto, sin que puedan erigirse en algo similar a normas jurídicas, por lo que no habría ningún inconveniente legal en que la calificación registral se hiciese sin atender a aquéllas argumentando debidamente la nota calificadora.

Ya vimos anteriormente que, en sus orígenes, el principio de especialidad se pensó, desde la perspectiva de la finca, para fundamentar el sistema de folio real o llevanza del Registro por fincas, y desde la perspectiva de la hipoteca, para suprimir las hipotecas generales y establecer la distribución de las responsabilidades hipotecarias entre las varias fincas o derechos gravados por la hipoteca. Y dijimos también que hoy día el principio de especialidad abarca todos los elementos de la publicidad registral.

Por ello, podemos contemplar el principio de especialidad desde cinco perspectivas: la finca, el titular registral, el derecho real, el acto inscribible o título material y el asiento. En estos cinco elementos de la publicidad registral aparece en todos sus átomos el principio de especialidad.

En este sentido, podemos definir el principio de especialidad o determinación como «aquel principio hipotecario en virtud del cual todos los elementos de la publicidad inmobiliaria: la finca, el derecho, el titular y el título, están sujetos a la idea de claridad, de tal modo que han de estar perfectamente identificados y clarificados».

Bajo esta nota definitoria común vamos a señalar sus principales manifestaciones en forma de esquema en espera de poderlas desarrollar en otra ocasión.

IV. MANIFESTACIONES DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

A) Por lo que se refiere a la FINCA, el principio de especialidad tiene las siguientes manifestaciones:

a) La ya señalada de fundamentar el sistema de folio real. No se piense que se trata de una mera cuestión interna de organización formal del Registro. La llevanza del Registro por fincas, que resulta fundamentalmente de los artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria, permite aplicar los principios de tracto sucesivo, calificación, legitimación y fe pública. Como ha dicho con acierto CELESTINO PARDO, nuestro sistema, a diferencia de otros más rudimentarios, «oferta» al público un titular por cada finca. Los sistemas rudimentarios que no siguen el cierre registral, ni el tracto sucesivo, ni la legitimación, ni la calificación, ni la fe pública, contemplan el Registro como un mero Archivo, sin ofrecer seguridad jurídica alguna.

Así, en nuestro sistema aparecen perfectamente ordenados y clarificados los titulares y los derechos sobre cada finca, haciendo de ésta la unidad y la base del sistema. En cambio, en los llamados sistemas de transcripción no se cumple el principio de especialidad y los derechos acceden al Registro aunque sean contradictorios y en forma amontonada.

El sistema de folio real permite saber en un momento dado cuáles son los derechos que afectan a cada finca y en qué orden tienen eficacia.

b) Otra manifestación muy importante del principio de especialidad en relación con la finca es la necesidad de que los derechos recaigan sobre la totalidad de la finca, de tal modo que si se pretende que graven una parte de ella hay que segregar esa porción previa o simultáneamente, pues en otro caso se produciría grave confusión sobre la ordenación y eficacia de los derechos reales y se iría en contra de la idea de la unidad de la finca como objeto de derecho en el tráfico. Por tanto, el principio de especialidad va unido al concepto mismo de finca como objeto unitario de los derechos reales.

De ahí que exista la normativa legal sobre modificación de entidades hipotecarias, que en otro caso sería innecesaria, y la regulación de apertura de folio en la propiedad horizontal o en las fincas especiales, habiéndose llegado a la técnica depurada del triple folio en los conjuntos inmobiliarios y en las propiedades horizontales complejas por exigencias del principio de especialidad.

c) Manifestación igualmente llamativa del principio de especialidad en la descripción de la finca en todos sus detalles, como exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. El Registrador ha de controlar esta cuestión para impedir que accedan al Registro descripciones incompletas o inadecuadas. Ello servirá de base para la aplicación del principio de legitimación registral a los datos físicos, pues la descripción no se basa exclusivamente en la declaración unilateral de una persona, sino que siempre arranca de una inmatriculación en la que los datos físicos tienen su importancia, sobre todo en el expediente de dominio y, también, en otros medios que tienen apoyo catastral. Y en cualquier caso, la inmatriculación tiene unas garantías que podrían ser mayores, pero que justifican la importancia de la descripción de la finca en el Registro.

d) La coordinación Registro-Catastro es una exigencia del principio de especialidad, habiéndome ocupado ya de este problema en varias ocasiones. Naturalmente, es un tema que queda por resolver, pero que su resolución le impone el principio de especialidad.

B) Por lo que se refiere al TITULAR REGISTRAL, el principio de especialidad tiene también varias manifestaciones:

- a) Por una parte, el titular registral ha de aparecer en los títulos y en los asientos registrales perfectamente determinado. Los requisitos o circunstancias de consignación del titular registral que enumera con todo detalle el número 9.º del artículo 51 del Reglamento Hipotecario responden al principio de especialidad por la necesidad de identificación del titular registral.
- b) El régimen económico matrimonial, tratándose de titular casado, es también necesario a efectos del principio de especialidad, sin que en este punto pueda presumirse ningún régimen, sobre todo en aquellas Comunidades Autónomas marcadas por la realidad sociológica de distintos regímenes matrimoniales en la población. En todo caso, repercute sobre la forma de practicar la inscripción, que ha de hacerse en un sentido o en otro, según resulte del régimen económico matrimonial, por lo que su constancia en el título y en el Registro es obligada conforme al artículo 51.9.ª RH.
- c) La regla general de que el titular registral se define por la «determinación» es otra consecuencia del principio de especialidad. Incluso la posibilidad de que en casos especiales se admita la indeterminación actual, a condición de que sea «determinable» es también manifestación del principio de especialidad. En este sentido, la importante Resolución DGRN de 8 de julio de 1924 admite supuestos de indeterminación transitoria, con posibilidad de ser recondu-

cidos en el futuro a una determinación automática, como ocurre con las sustituciones fideicomisarias, reservas, *nondum concepti*, etc. Aquí cabría tratar también todo lo relativo a los supuestos de titulares «mediatamente determinados», como ocurre en las servidumbres prediales, en las titularidades *ob rem* y en las hipotecas en garantía de títulos valores.

C) Por lo que se refiere a los DERECHOS INSCRIBIBLES, el principio de especialidad tiene variadas manifestaciones:

- a) En la conocida discusión acerca de si nuestro sistema es de *numerus apertus* o de *numerus clausus*, hace aparición el principio de especialidad, que permite, en principio, el *numerus apertus* de derechos reales siempre que las nuevas figuras creadas aparezcan perfectamente determinadas en su contenido, caracterización y duración. En esta cuestión no sólo aparece como telón de fondo el principio de especialidad, pues también juegan criterios institucionales y de orden público para evitar situaciones de amortización de la propiedad; pero no cabe duda de que el protagonismo del principio de especialidad es aquí fundamental. Recuérdese la Resolución DGRN de 3 de abril de 1993 a propósito de la multipropiedad, que exige su determinación, para que el Registro no se convierta en cobijo de «fantasías y fraudes».
- b) La determinación de la porción indivisa sobre la que se tiene derecho con datos matemáticos que permitan definirla y a la que se refiere el artículo 54 RH, es otra consecuencia del principio de especialidad. La Resolución DGRN de 25 de marzo de 1993 se manifiesta en este sentido, lo que es adecuado, pues el Registro no puede recoger presunciones sobre los derechos en *pro indiviso*, sino que se exige determinar la proporción indivisa en que se adquiere.
- c) La determinación del contenido de los derechos reales, especificando con claridad la extensión y duración del derecho, viene impuesta por el artículo 51, regla 6.ª, RH, en consonancia con el principio de especialidad. Especialmente importante es evitar ambigüedades, sobre todo en materia de servidumbres (así, Resolución de 18-10-1991), o en un derecho de opción (Resolución de 7-12-1987), o en un supuesto de venta en garantía cuya inscripción se rechaza por la ambigüedad de la titularidad resultante (Resolución de 30-6-1987), o en el caso ya citado de la multipropiedad (Resolución de 3-4-1993).
- d) En materia de hipotecas es prolífica la aplicación del principio de especialidad. Desde la ya conocida necesidad de distribución de la

responsabilidad hipotecaria entre varias fincas (art. 119 LH) porque así se evita la hipoteca solidaria y el abuso de derecho que podría implicar por parte del acreedor hipotecario, cegando nuevas fuentes de crédito al deudor, hasta la necesidad de determinar con separación el importe del principal, intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos extrajudiciales, dada la distinta naturaleza de dichos conceptos, con repercusiones sustantivas y procesales, pasando por la configuración de las hipotecas de máximo, y entre ellas la necesidad de determinar un máximo a efectos del interés variable, y por la necesidad de concretar fórmulas matemáticas para las cuotas de amortización en caso de interés variable (Resolución de 14-1-1991, entre otras).

- e) La necesidad de señalar la equivalencia de la finca de resultado con cada finca originaria en las reparcelaciones y compensaciones a efectos de poder aplicar, en su caso, la subrogación real propia de dichas instituciones, es también manifestación del principio de especialidad, pues ello sirve para determinar adónde van a parar los derechos reales existentes sobre las antiguas fincas de origen.
- f) La distribución tanto de los cánones del «*leasing* inmobiliario» entre varias fincas como del precio de opción es otra de las exigencias del principio de especialidad, para que así los terceros que adquieran una sola de las fincas dadas en *leasing* puedan conocer la cantidad que les afecta o beneficia.

D) Por lo que se refiere al TÍTULO INSCRIBIBLE o ACTO O CONTRATO, también existen interesantes aplicaciones del principio de especialidad:

- a) Por una parte, se ha de evitar en la redacción de documentos públicos el llamado *totum revolutum* cuando una persona adquiere un derecho en virtud de títulos distintos, por lo que ha de precisarse la parte indivisa que corresponde a cada título adquisitivo por las repercusiones presentes o futuras que ello pueda tener para el titular registral. En este sentido, es criticable la Resolución DGRN de 30 de abril de 1986, que no se adaptó en esta cuestión al principio de especialidad.
- b) Por otra parte, la necesidad de expresión de la causa no sólo es una exigencia del sistema causal propio del Derecho español, sino que deriva del principio de especialidad, que exige una mayor concreción en este aspecto que en el Derecho Civil puro, en que, por el contrario, caben casos de «expresión abstracta», y no así en el

Derecho Hipotecario. Y ello por las distintas consecuencias que para el Derecho Hipotecario, y singularmente para los principios de fe pública y de calificación registral, tiene la expresión de las causas. Así lo exige, en cualquier caso, el artículo 51.12 RH.

- c) En los títulos judiciales también cabe aplicar el principio de especialidad. Así, en el caso de la Resolución DGRN de 3 de junio de 1992 se declaró que no procedía la cancelación decretada en una Sentencia por falta de precisión de la misma, lo cual repercutía en la seguridad jurídica.
- d) En fin, la necesidad de expresar en el contrato todos los pormenores del mismo con la claridad necesaria es una exigencia del principio de especialidad y de la protección de los consumidores, conforme al artículo 10 de la Ley de 19 de junio de 1984, con lo cual el principio de especialidad cumple también esta importante función de clarificación tuitiva en el tráfico inmobiliario.

D) Otra de las manifestaciones del principio de especialidad se refiere a la necesidad de claridad y precisión de los **ASIENTOS REGISTRALES**, de manera que consten de modo determinado todas las circunstancias de los elementos de la publicidad registral, tal como exigen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Basta apuntar aquí esta importante manifestación del principio, sin entrar en su desarrollo.

V. FUNCIONES DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

Podemos concluir esta breve aportación al principio de especialidad recordando las funciones más importantes del mismo:

1.^a La función primordial del principio de especialidad es dar claridad a los asientos del Registro, y a través de esta primordial función se manifiestan las demás.

Efectivamente, sólo existiendo claridad se puede producir una publicidad diáfana y completa respecto a los terceros que hayan de consultar el Registro y hayan de quedar afectados por los datos del mismo. Por ello, el principio de fe pública registral tiene como presupuesto el de especialidad.

Al propio tiempo, la publicidad formal sólo puede producirse con normalidad si previamente la situación registral de la finca aparece clara y diáfana, tal como exige el principio de especialidad.

2.^a Por otra parte, el principio de especialidad, en su manifestación de llevanza del Registro por fincas, hemos dicho que es el presupuesto de los principios de tracto sucesivo y de calificación registral, pues sólo en aque-

llos sistemas perfeccionados en que el Registro «oferta» un solo propietario para cada finca tienen plena aplicación dichos principios, en unión de los de legitimación y de fe pública registral.

3.^a Además, el principio de especialidad cumple la función de facilitar el tráfico inmobiliario de las fincas y derechos. Cuando las situaciones jurídicas aparecen clarificadas y está perfectamente depurado el contenido del Registro, los adquirentes podrán saber a qué atenerse y adquirirán o no los inmuebles, según sus conveniencias, pagando el precio adecuado. Si la situación es confusa se dificultará el tráfico, como ocurría antes de 1861, y los derechos y las fincas quedarían totalmente desvalorizados, creándose el ambiente propicio para lo que en jerga economicista del Análisis Económico del Derecho se denomina «mercado de limones», es decir, «de productos inútiles», que la legislación hipotecaria ha evitado clarificando la situación de los inmuebles como productos útiles y de gran valor.

4.^a La determinación de las responsabilidades hipotecarias entre las varias fincas sobre las que se haya constituido la hipoteca permitirá nuevas fuentes de crédito sobre cada una de ellas, evitándose los daños de las hipotecas solidarias que existían antes de la legislación de 1861.

5.^a El principio de especialidad es un importante instrumento para apoyar la función cautelar o preventiva que ha de tener un sistema inmobiliario basado en un Registro de la Propiedad perfeccionado, pues en tanto en cuanto los derechos estén perfectamente determinados y las situaciones jurídicas clarificadas, no se producirán futuros pleitos generados por la confusión y que pueden evitarse a través de la previa clarificación. Por ello, el principio de especialidad está conectado con la importante función de seguridad jurídica preventiva del Registro de la Propiedad.

JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA
Registrador de la Propiedad de Barcelona