

Informe de Investigación

Título: El principio de especialidad registral

Rama del Derecho: Derecho Registral.	Descriptor: Función Registral.
Tipo de investigación: Compuesta.	Palabras clave: Especialidad Registral, Origen, Doctrina hipotecaria, Título transmitivo, Tracto sucesivo.
Fuentes: Doctrina, Normativa y Jurisprudencia.	Fecha de elaboración: 11 – 2010.

Índice de contenido de la Investigación

1 Resumen.....	2
2 Doctrina	2
El Principio de Especialidad Registral.....	2
I. Origen histórico.....	2
II. El principio de especialidad en la doctrina hipotecaria.....	5
III. Manifestaciones del principio de especialidad en nuestro derecho. aspectos material y formal del principio.....	8
1.º) Naturaleza real del derecho inscrito y tipificación o especificación del mismo.....	10
2.º) Contenido del derecho inscrito.....	10
2.1. Titularidad.....	11
2.2. Duración.....	12
2.3. Extensión.....	12
2.4. Facultades que atribuye.....	14
2.5. Causa lícita y eficaz.....	14
2.6. Valor.....	15
3.º) Especificación del título transmisivo.....	16
4.º) Llevanza del Registro por el sistema de folio real.....	19
5.º) Expresión de los datos descriptivos de la finca.....	21
6.º) Correlación entre la finca y el derecho inscrito.....	22
7.º) Claridad de redacción.....	23
8.º) Previsión legal de la operación solicitada.....	24
9.º) El rango registral.....	24
IV. Recapitulación.....	25
3 Normativa.....	26
ARTÍCULO 460.....	26
Artículo 67.—De la Base de Datos.....	27

4 Jurisprudencia.....	27
a)Quebranto al principio de especialidad y tracto sucesivo.....	27
b)Violación de los derechos alegados por cuanto no se emitió la certificación solicitada dentro del plazo legalmente establecido.....	29
c)La función calificadora del Registro.....	30

1 Resumen

El presente informe es sobre el principio de especialidad registral. Se aborda desde la doctrina española la cual hace una descripción detallada del mismo, luego se citan dos artículos, el 460 del Código Civil y el 67 del Reglamento del Registro Público, y para finalizar jurisprudencia sobre el quebranto al principio de especialidad, la no emisión de certificación y la función calificadora del Registro en relación al principio en análisis.

2 Doctrina

El Principio de Especialidad Registral

I. Origen histórico

[Gómez]¹

La necesidad de movilizar el crédito territorial y la protección de las personas frente al fraude y la usura fueron las principales ideas a las que respondió históricamente la creación del Registro de la Propiedad.

Para el logro de tales objetivos, en los proyectos de reforma del Código Civil de 16-11-1836 y de 12-6-1851 se articularon fundamentalmente tres principios o ejes a los que habría de responder la institución registral -que a mi juicio están íntimamente entrelazados- y que fueron sancionados definitivamente por la Ley Hipotecaria de 8-2-1861:

a) El principio de publicidad: era preciso acabar con el sistema de clandestinidad romano que había pasado a las Partidas, sistema en el que se confundían la prenda y la hipoteca con el nombre de «peños», y donde no se requería siquiera el título auténtico para su constitución, lo que hacía imposible conocer el estado de gravámenes de los inmuebles.

Lo explicaba ya Luzuriaga en las concordancias de la obra de García Goyena:

«¿Acaso es España el único país de Europa en el que hayan sobrevivido la clandestinidad y la confusión en materia tan interesante?; para regular el derecho hipotecario es todavía preciso acudir a las Partidas, donde continúan confundidas la prenda y la hipoteca bajo el nombre de "peños"; no se requiere en ellas título auténtico que se suple con la prueba testimonial, y es imposible según ellas venir en conocimiento del estado actual de un inmueble (...).»

«En tal situación -advertía Luzuriaga- lo que hay que admirar no es el aniquilamiento del crédito territorial y agrícola, sino la temeridad de los que compran bienes inmuebles o prestan sobre ellos (...).»

b) El principio de especialidad: paralelamente se quiso suprimir la tradicional vinculación de todos los bienes

del deudor a la seguridad de la hipoteca (fórmula tradicional son los títulos hechos ante escnbanko hasta la aparición de la legislación hipotecaria).

Con ello se logró algo que hoy en día puede parecer elemental, y es el que cada inmueble tuviera una responsabilidad concreta que pueda ser conocida por el adquirente. Lo destacaba igualmente Luzuriaga:

«Aunque se prescindiera del peligro de que sobrevenga un comprador desconocido, es imposible estar seguro de que no se presente un censalista que reclame un capital más o menos grande con sus 29 anualidades de intereses.»

Es decir, no sólo existían gravámenes no publicados, sino que además afectaban a la totalidad del patrimonio del deudor y no existía limitación a la reclamación de su titular, a salvo la derivada de la prescripción de la acción. El peligro para el comprador o prestamista era completo.

«La publicidad no sería completa -sentenciaba Luzuriaga- si quedasen subsistentes las hipotecas generales; la especialidad es el complemento necesario de aquel principio; sin ella sería imposible conocer la situación verdadera de un bien inmueble que hubiera de servir de objeto a una obligación.»

En definitiva, se consideró imprescindible un preciso conocimiento de las cargas existentes sobre los bienes inmuebles; no bastaba al comprador o prestamista con un conocimiento meramente indiciario o superficial de las cargas afectantes al patrimonio del vendedor o deudor, sino un conocimiento exhaustivo del alcance de todos y cada uno de los gravámenes impuestos sobre sus bienes inmuebles. Era la única forma de conseguir plenamente la circulación de los bienes inmuebles y el fomento del crédito territorial.

En fin, se trataba de asegurar a los que quisieran contratar sobre los bienes inmuebles de una persona o conceder créditos con la garantía de los mismos, que tuvieran un pleno conocimiento de causa sobre el que asentar su decisión.

c) El principio de legalidad y calificación: como cierre del nuevo eje sobre el que se asentaba la publicidad inmobiliaria, se impuso la necesidad de titulación auténtica para el acceso al Registro y de un control del sistema por parte de un jurista especializado, el Registrador, en beneficio de la seguridad de la contratación.

El sistema de contadurías de hipotecas instaurado por las Pragmáticas de Toledo (1539) y Valladolid (1558) y potenciado en la Ilustración (Pragmática de 5-2-1768) había constituido un precedente muy tímido e insuficiente en la movilización de la propiedad inmueble y en la articulación de un sistema de publicidad de los gravámenes que garantizase la circulación de los bienes. Precisamente fueron poco eficaces porque constituyeron un sistema de mera toma de razón de los títulos, en los que no existía una consagración absoluta del principio de publicidad y especialidad ni un control por parte del contador de hipotecas de la legalidad de los títulos.

Lo explica la propia Exposición de Motivos de la LEY DE BASES de 11-2-1858 sobre la reforma de la legislación hipotecaria, en virtud de la cual luego se elaboró la ley de 1861. Dicha Exposición de Motivos, literalmente, dice:

«Nuestro sistema hipotecario no consagra de una manera absoluta el principio de publicidad, de manera que 105 derechos reales ocultos quitan casi toda su eficacia a los registros y a las leyes que mandan registrar los contratos; se introduce la desconfianza en la contratación de los inmuebles, y se embaraza por consiguiente su circulación y su movimiento. Y cuando la propiedad no puede transmitirse fácil y seguramente, no acuden los capitalistas a emplear sus fondos en préstamos con hipoteca. La escasez de la oferta produce carestía del interés de los capitales prestados como compensación del riesgo a que se exponen los prestamistas. Obligados los propietarios a pagar crecidos réditos por los fondos que emplean en la labranza, o se abstienen de mejorarla y extenderla o abandonan el cultivo y arriendan sus heredades, lo cual las pone en manos de quien no tiene interés en hacer en ellas ninguna mejora cuyo fruto no pueda recogerse en un breve período, o apremiados por la necesidad se someten a la ley del capitalista, se obligan a pagar intereses superiores al producto líquido de su industria y al cabo se arruinan devorados por la usura. El remedio de tan graves males está en la reforma de la ley hipotecaria (...): Es menester dar publicidad a todos los derechos reales, que permaneciendo ocultos como hoy son un peligro constante y una dificultad insuperable para la seguridad del dominio y de los demás derechos que de él se desprenden. Sólo así podrán adquirirse y transmitirse con la seguridad necesaria los derechos reales, que son la base y garantía del crédito territorial.»

Por eso la legislación hipotecaria de 1861 tuvo las ideas claras en conseguir tales objetivos. Y los tres grandes principios a que antes nos hemos referido como ejes del nuevo sistema inmobiliario (publicidad, especialidad, calificación) se configuraron íntimamente entrelazados.

En efecto, la clara determinación de lo que es gravamen inscribible oponible a terceros (especialidad), y la supresión de las cargas ocultas (publicidad), se desarrollaron conjuntamente con la idea de la atribución a los Registradores de potestad calificadora (calificación) en el objetivo último de lograr el fomento del crédito territorial y la seguridad en el tráfico jurídico inmobiliario.

Publicidad, especialidad y control de legalidad no cabe duda que estaban enraizados en el pensamiento de la codificación y -por ende- del legislador de 1861, como se demuestra al leer a García Goyena y Luzuriaga:

«En el título anterior se han consagrado los principios de publicidad y especialidad para las hipotecas; en éste -en el de los Registros- se consignan las reglas para la ejecución de ambos principios (...). Antes que nada es necesario que la propiedad misma ofrezca en su transmisión una completa seguridad al que trata de adquirirla; de otra manera la incertidumbre podría alejar la concurrencia (...). Se pretende que el dominio del suelo sea tan seguro que sirva de base a asentar toda la confianza del crédito, de tal modo, que ofrezca a los prestamistas mayor garantía que el que se funda en la industria. Por esta razón se ha extendido el principio de publicidad a todos los actos traslativos de la propiedad territorial (no sólo a la hipoteca). El objeto de este título es abrir un registro oficial y solemne donde se inscriban todos los actos de esta naturaleza: y se ha dado tanta importancia a esta institución, que en algunos Estados se ha puesto el registro de los derechos reales sobre bienes inmuebles a cargo de tribunales especiales.»

En la propia EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY HIPOTECARIA de 8-2-1861 se pone de relieve reiteradamente el principio de especialidad como base del sistema (conjuntamente con la publicidad y el control de legalidad). En ella pueden leerse párrafos como los siguientes:

«No podía subsistir la hipoteca tácita y general que hoy reconocen nuestras leyes; su indeterminación, su eventualidad y su falta de inscripción la hacen incompatibles con las dos bases que como fundamentales del sistema hipotecario ha adoptado la Comisión, la especialidad y la publicidad (...). Estas hipotecas ocultas son el vicio más radical del sistema hoy vigente, y de tal modo es necesario que desaparezcan (...).»

«No hay pues más que un sistema aceptable; el que tiene por base la publicidad y especialidad de las hipotecas (...). Consecuencia lógica del sistema de publicidad de las hipotecas es que desaparezcan de nuestro Derecho las generales (...). La especialidad de la hipoteca es el complemento de su publicidad.

Y con carácter más general, el principio de especialidad de los derechos reales es proclamado al establecerse el superior principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a tercero:

«Según el sistema de la Comisión, resultará de hecho que para los efectos de la seguridad de un tercero, el dominio y los demás derechos reales se considerarán constituidos o traspasados, en cuanto conste su inscripción en el Registro, quedando entre los contrayentes, cuando no se haga la inscripción, subsistente el derecho antiguo».

La doctrina civilista e hipotecarista de la época (una vez aprobada la ley hipotecaria) igualmente destacó la incardinación de los principios de publicidad y calificación con el de especialidad.

Basta con leer a Gómez de la Serna:

«Los principios de publicidad y especialidad, que, según queda suficientemente expuesto, son las bases cardinales del sistema hipotecario, no producirían los efectos apetecidos si no se establecieran oficinas en que llevándose libros redactados con método, precisión, claridad y uniformidad en todas las divisiones del territorio, pudiera conocerse la verdadera situación de la propiedad inmueble, las cargas con que está gravada, y por tanto el crédito territorial que en realidad tiene cada uno de los que en él figuran como propietarios o como titulares de algún derecho real.»

El principio de especialidad fue recogido a través de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria de 1861, entre los que podemos destacar el artículo 8.º que exigió que cada una de las fincas que se inscribieran por primera vez en los nuevos Registros se señalarían con número diferente y correlativo y que las inscripciones correspondientes a cada finca se señalarían con otra numeración correlativa y especial; el artículo 9.º, que

señaló las circunstancias que debía expresar toda inscripción; el artículo 12, que exigió expresar en todo caso en las inscripciones hipotecarias de créditos el importe de la obligación garantizada y el de los intereses, si se hubieren estipulado; los artículos 114 y 117 sobre limitación de la reclamación por intereses en la hipoteca o de pensiones en el censo frente a tercero; y el artículo 228, al exigir que todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones se practicasen a continuación de la primera inscripción de propiedad.

Sin embargo en la reforma hipotecaria de 1909 (Ley 16-12-1909) sobre la base de facilitar al titular de derechos reales limitados la posibilidad de instar la inmatriculación de las fincas, introdujo un desviación en el sistema hipotecario -verdadera quiebra del principio de especialidad- al adicionar cuatro párrafos al artículo 8.º de la ley que permitieron inscribir como fincas independientes ciertos supuestos de derechos reales limitados (señoríos directos y útiles, términos redondos, treudos, servidumbres y demás derechos reales con excepción de la hipoteca que recayeran sobre dos o más fincas).

La reforma hipotecaria de 1944-1946 (texto refundido 8-2-1946) volvió la situación a su origen, suprimiendo los citados párrafos añadidos por la ley de 1909. La propia Exposición de Motivos de la ley en vigor pone de manifiesto cómo uno de los objetivos de la reforma fue el de reforzar el principio de especialidad: «El principio de especialidad se consolida al suprimir los cuatro últimos párrafos adicionados al artículo 8.º por la ley de 1909. La facultad que en el mismo se reconocía de inscribir los treudos, servidumbres, censos y demás derechos reales en hoja especial y bajo un sólo número, no ha tenido eficacia práctica y chocaba con la orientación general del sistema cimentado en la más rigurosa especialidad.»

II. El principio de especialidad en la doctrina hipotecaria

La importancia del principio de especialidad ha sido destacada unánimemente en la doctrina jurídica española. Normalmente se estudia en conjunción con los demás principios hipotecarios que caracterizan el sistema español.

Genovés Amorós, muy sencillamente, pone de manifiesto cuáles son los principios en que se basa el sistema español:

«a) En Derecho español la adquisición, así como la constitución, la modificación, el gravamen y la extinción del dominio y de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles tiene lugar fuera del Registro en virtud de lo preceptuado en el Código Civil y se acredita por medio de documentos públicos, privados u otros medios de prueba (principio de libertad formal de contratación).

b) La inscripción en el Registro de la Propiedad de los títulos de adquisición, modificación, transmisión, gravamen y extinción antes citados produce unos efectos legitimadores *erga omnes* y refuerza de modo extraordinario las garantías y defensas procesales (principio de legitimación).

c) La inscripción se verifica por medio de un procedimiento rogado, que se inicia con la presentación en el Registro de los títulos o documentos, y que exige que la validez de éstos sea calificada por un funcionario técnico llamado Registrador (principio de legalidad).

d) La inscripción es voluntaria y se verifica individualizando cuidadosamente las fincas y delimitando exactamente la extensión de los derechos (principio de voluntariedad, especialidad y determinación).

e) La inscripción de los títulos de transmisión, modificación y gravamen de fincas o derechos inscritos no puede realizarse sin consentimiento de la persona que aparezca en el Registro como titular (principio de tracto sucesivo).

f) El contenido del Registro es público y se presume exacto (principio de publicidad y fe pública registral).

g) Las garantías jurídicas que nacen de la inscripción no protegen a los titulares respecto de los cuales se pueda demostrar que no han actuado de buena fe (principio de buena fe).

h) Los derechos que primeramente se inscriben se anteponen con preferencia excluyente a cualesquiera otros aunque fueran de fecha anterior (principio de prioridad) »

La configuración del principio de especialidad en la doctrina hipotecaria se ha enfocado fundamentalmente en relación con la finca y con el derecho inscrito, exigiendo:

- La necesaria individualización de la finca.
- La delimitación exacta de los derechos inscritos.

Así López Torres pone de manifiesto como el principio de especialidad se refiere no sólo al derecho de hipoteca, sino a las distintas situaciones jurídicas que se reflejan en el Registro, tanto con relación al derecho inscrito como también con relación a la forma de redactarse los asientos. «No es suficiente decir que sobre un inmueble recae un derecho real; se impone la necesidad de especificar su naturaleza y alcance».

En concreto considera que el principio de especialidad en nuestra legislación hipotecaria se manifiesta en lo siguiente:

- a) En la exigencia de que el Registro se lleve abriendo un folio particular para cada finca.
- b) En el artículo 8.º de la ley en cuanto se refiere a la numeración de las fincas, de las inscripciones y de las condiciones para inscribir las fincas bajo un sólo número.
- c) En el artículo 9.º, donde se contienen las circunstancias descriptivas de las fincas, extensión y condiciones de derechos, etc.
- d) En la necesidad de distribución del crédito hipotecario cuando grava dos o más fincas (art. 119 LH).
- e) En la limitación de las hipotecas tácitas a los dos últimos párrafos del artículo 168 LH.

Considera, sin embargo, que -a su juicio- no se cumple plenamente el principio de especialidad en las hipotecas en garantía de títulos transmisibles por endoso y al portador (en las que no se especifica el nombre de los titulares), en las hipotecas en garantía de cuentas corrientes de crédito (en las que no se expresa el crédito garantizado) y en las hipotecas ordinarias cuando se divide el predio sin distribuir el crédito (art. 123 LH).

A medida que se va perfilando más en la doctrina el principio de especialidad, se va extendiendo no sólo a la finca y al derecho inscrito, sino también a los titulares de los derechos.

Hernández Gil define el principio de especialidad como la necesidad de concretar e individualizar los derechos reales que tienen acceso al Registro. «Frente a las hipotecas tácitas y gravámenes ocultos se establece el principio de publicidad; frente a las hipotecas generales el de especialidad, exigiendo que el derecho de hipoteca aparezca exactamente determinado, tanto en cuanto al objeto como en cuanto al valor del gravamen. También se ha denominado principio de determinación, en cuanto exige la concreción y exacta descripción de los derechos, de las fincas y de los titulares».

No sólo es -por tanto- la finca la que debe ser identificada con precisión, sino también es necesaria la determinación y caracterización de los derechos reales expresando los datos que permitan precisarlos con exactitud, así como la identificación de los sujetos a cuyo favor se hace la inscripción.

La extensión del principio de especialidad a los titulares de los derechos inscritos, lleva a Hernández Gil a afirmar que «en caso de que el derecho inscrito pertenezca a varios titulares, hay que concretar en el Registro, con datos matemáticos, la participación o cuota que corresponda a cada uno, conforme al artículo 54 RH.

Igualmente, Roca Sastre considera que el principio de especialidad se manifiesta tanto en cuanto a la finca inmatriculada, como con relación al derecho real inscrito y a su titular:

«a) En cuanto a la finca el Registro funciona concentrando el historial jurídico de cada finca, entendida como unidad registral, correspondiendo a cada una de ellas una hoja, folio o registro particular, con una descripción que las individualiza.

b) Respecto del derecho real, debe constar en el Registro con determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones, su denominación y valor si constare del título, con fijación de la cantidad total por la que en materia de hipotecas respondiere cada finca.

c) Asimismo, ha de constar naturalmente el titular del derecho inscrito, designado por su denominación y circunstancias y con expresión de la cuota o participación que en el mismo tuviere cada titular si fueren



varios.»

Considera no obstante Roca Sastre que existen ciertos aspectos en nuestra legislación que enturbian la orientación general de nuestro sistema, cimentado en una rigurosa especialidad, como es la falta de un buen Catastro (coordinado con el Registro de la Propiedad) o como es la mezcla existente en nuestro sistema hipotecario de los conceptos de inmatriculación e inscripción (de manera que los datos descriptivos de las fincas se entremezclan con las expresiones registrales de derechos).

Con ocasión de la entrada en vigor de la Ley Hipotecaria de 1944-1946, Roca Sastre también criticó como quiebra del principio la falta de medios legales en nuestro Derecho que evitasen los supuestos de doble inmatriculación, sin perjuicio de alabar la reforma legislativa que, en general reforzó el principio de especialidad -al posibilitar la concreción del gravamen legitimario, suprimiendo la posibilidad de que las servidumbres figurasen en folio propio y sobre todo introduciendo el artículo 13 LH.

La triple manifestación del principio de especialidad en definitiva es puesta de relieve por casi toda la doctrina.

Ruiz Serramalera destaca como el principio de especialidad actúa a través de tres manifestaciones concretas: la unidad real de la finca, la identificación del titular registral y la especificación del derecho inscrito. Sería así la forma de conocer en todo momento la historia y situación de cada inmueble.

Pero además de su triple manifestación (finca, titular, derecho inscrito), la doctrina jurídica se ha cuidado de destacar la evolución del principio de especialidad como un fenómeno aplicable no sólo a la hipoteca sino a cualesquiera derecho real.

Sanz Fernández pone de manifiesto como el principio de especialidad nace en el siglo XIX como una reacción contra las hipotecas generales. «En ese momento del pensamiento hipotecario -dice este autor- el principio de especialidad consiste en la necesidad de que el derecho real de hipoteca aparezca exactamente determinado en cuanto a su objeto (finca gravada) y en cuanto a su cuantía (cantidad de que responde cada finca). En la actualidad, sin embargo, el alcance del principio de especialidad es muchísimo más amplio (...) en cuanto que se extiende desde un punto de vista sustantivo a la determinación exacta de los derechos reales inscribibles en la totalidad de sus aspectos (...) y desde un punto de vista formal a la determinación de la forma de practicarse los asientos y el modo de llevarse el Registro». De este autor podemos por tanto destacar como al aspecto material del principio de especialidad, añade un aspecto formal relativo a la llevanza de los asientos registrales.

De la misma manera que otros autores, Sanz Fernández critica la existencia de algunas deficiencias de nuestro sistema hipotecario en la materia, como es sobre todo la falta de una segura identificación de la realidad física de la finca, cuyos datos descriptivos se hacen constar en el Registro de forma muy rudimentaria, con datos exiguos y en base a las simples manifestaciones de los interesados, sin comprobación alguna de su veracidad, si bien considera que el problema no es de gravedad, citando al respecto a Núñez Lagos en el sentido de que el sistema ha funcionado correctamente sin producirse grandes pleitos por la identificación de la finca.

El ámbito del principio de especialidad, en consecuencia, no sólo es el de la hipoteca -como lo fue en su origen- sino cualesquiera derecho real.

Como señala don Jerónimo González «las reglas del principio de especialidad han evolucionado y ya no se concretan en la exigencia de una mayor precisión al describir la finca hipotecada, el contenido de la hipoteca o su rango registral, sino que trascienden al sistema entero y se infiltran en todos sus elementos orgánicos».

Es curioso destacar cómo para tan insigne autor el principio de especialidad aplicado a los derechos inscritos implica o abarca también el rango registral. «Sus desenvolvimientos modernos -dice- de carácter sustantivo o material y adjetivo o formal, penetran en la entraña de los derechos inscritos, regulan la forma de los asientos y el modo de llevar los Registros, imponen una exacta descripción de las fincas, y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los derechos reales.»

La relación del principio de especialidad con el rango fue puesta de manifiesto por otros autores. Así Rocas consideró precisamente que chocan contra el principio de especialidad los derechos que se denominan simultáneos, porque gozan del mismo rango y de la misma fuerza hipotecaria, constituyendo una quiebra de la especialidad y del principio de prioridad.



De la misma manera, la importancia del rango registral con relación al principio de especialidad ha sido recientemente destacada por Presa de la Cuesta que exige su aplicación para la práctica de cualquier asiento registral, y con más razón para extender el asiento de presentación ya que es el que va a conferir rango al derecho cuya inscripción se pretende; de ahí la necesidad de que el título desde el momento de la presentación contenga todos los elementos o circunstancias indispensables para que pueda perfilarse con la debida claridad el objeto y alcance del derecho que va a gozar de dicha retroacción.

En cualquier caso, ahora -de momento- importa destacar cómo la doctrina jurídica fue extendiendo el principio de especialidad no sólo a la hipoteca, sino a cualesquiera derechos reales, por lo que el principio se empezó a denominar principio de determinación.

En concreto don Jerónimo González atribuye a Regelsberger la sustitución del término «especialidad» por el de «determinación» («Bestimtheitsprinzip») y a Sánchez Román su incorporación a nuestro Derecho como principio añadido al de publicidad y especialidad.

Y en efecto, en la práctica jurídica se suele limitar la denominación «principio de especialidad» a las hipotecas, como una manifestación concreta del más amplio «principio de determinación» que afecta a cualesquiera derecho real -y por tanto también a las hipotecas-.

Algunos autores, sin embargo, prefieren utilizar ambas denominaciones como sinónimas. Así ocurre con Pau Pedrón, para quien el principio de especialidad o determinación puede ser definido como la exigencia del Ordenamiento hipotecario de que los derechos inscritos se determinen de manera clara e inequívoca.

Igualmente Lacruz Berdejo destaca la relación entre ambos conceptos, al explicar cómo el principio de especialidad surgió como la necesidad de que la hipoteca garantizase una deuda de un importe determinado (determinación) y sobre una finca cierta.

No siempre, sin embargo, se vincula el principio de especialidad con la determinación de los derechos inscritos. Muchos autores lo relacionan con la prioridad registral -como se ha visto anteriormente al estudiar sus relaciones con el rango-.

Así ocurre con De Casso, que aunque reconoce que el «presupuesto de especialidad» indica determinación, sirve también como complemento y garantía del presupuesto de prioridad.

Otros autores -en fin- vinculan el principio de especialidad con el de publicidad, como ocurre con Villares Pico, para quien los dos ejes fundamentales del sistema son el principio de legalidad y de publicidad, sin los cuales no hay sistema inmobiliario perfecto, y que están apoyados en otros principios coadyuvantes como son los de publicidad y de tracto sucesivo; la finalidad última en este sentido del principio de especialidad es la de que la inscripción dé noticia exacta del estado jurídico de la propiedad inmueble y ofrezca así seguridad a los que adquieran ésta.

En cualquier caso la doctrina destaca que el principio de especialidad es propio de los sistemas registrales más avanzados, como una de las exigencias impuestas por la mejor técnica hipotecaria.

Rodríguez del Barco destaca precisamente cómo este principio rige ampliamente en el sistema alemán, suizo y en todos aquellos sistemas -como el español- que organizan el Registro a base de la finca como unidad, desconociéndose en cambio en sistemas menos avanzados como el francés.

Hay autores, como González Ordóñez, que consideran que la legislación española exige el principio de especialidad con más rigor incluso que en el Derecho alemán, dado que ni siquiera se admiten las hipotecas solidarias.

III. Manifestaciones del principio de especialidad en nuestro derecho. aspectos material y formal del principio

A mi entender es insuficiente la tradicional distinción que hace la doctrina dentro del principio de especialidad de una triple manifestación (folio real, determinación del derecho, concreción de titularidad).

El principio de especialidad tiene una aplicación mucho mayor en nuestro Derecho hipotecario que excede esa clásica concepción. No en vano -como ya hemos defendido al comienzo- la especialidad registral es junto con

la publicidad y el control de legalidad, uno de los tres pilares básicos -íntimamente entrelazados entre sí- en que se asienta nuestro Ordenamiento inmobiliario.

Así las cosas, es muy difícil esquematizar las manifestaciones que en nuestro Ordenamiento tiene dicho principio registral. En cualquier caso, podríamos clasificarlas en tres grandes grupos, según que se atienda a su aspecto material, formal o procedimental.

A) Aspecto material:

El aspecto material del principio de especialidad hace referencia a los derechos reales objeto de inscripción, y significa la exacta determinación del derecho real inscrito.

La seguridad jurídica inmobiliaria y la protección de la apariencia que dispensa el Registro de la Propiedad, exigen que no exista la mínima duda respecto del alcance y efectos de los derechos inscritos.

En este aspecto material o sustantivo la especialidad exige una precisa concreción de la naturaleza, contenido y título constitutivo de los derechos publicados por el Registro:

- a) En cuanto a su naturaleza deberá quedar claro que se trata de un derecho real oponible *erga omnes*.
- b) En cuanto a su contenido deberá estar perfilado nítidamente su titularidad, duración, extensión, facultades que atribuye, y causa jurídico económica a que responde, así como su valor.
- c) En cuanto al título deberá especificarse el título transmisivo, dada la diferente trascendencia que en nuestro Derecho tienen los títulos traslativos onerosos y gratuitos.

B) Aspecto formal:

En su aspecto formal, el principio de especialidad se refiere a la forma de practicarse los asientos en el Registro de la Propiedad español, y tiene a su vez una triple manifestación:

- a) El sistema de folio real, que se traduce en la necesaria apertura de un folio para cada una de las fincas, sobre el cual se va a hacer constar el historial jurídico de éstas.

El sistema de folio real a su vez exige una clara determinación de los datos descriptivos de las fincas y una correlación entre los datos descriptivos y los derechos inscritos -si bien ya veremos cómo es en estos aspectos donde mayores quiebras existen del principio de especialidad registral en nuestro Derecho-.

- b) La claridad de redacción, de manera que los asientos se extiendan unos después de otros, sin huecos ni claros entre los asientos, y con expresión circunstanciada de todos los requisitos exigidos para la delimitación material del derecho inscrito.

- c) La previsión legal de la operación solicitada, de manera que no se podrán practicar sino los asientos previstos en la legislación hipotecaria, sobre la base del carácter imperativo del procedimiento registral.

C) Aspecto procedimental: el rango registral:

Finalmente debe quedar claro por virtud de la inscripción cuál es el rango registral del derecho inscrito, sobre la base de entender que la prioridad viene determinada por el Registro de la Propiedad -no extrarregistralmente-, y que ya desde la inscripción misma no deben quedar dudas respecto de la preferencia entre los derechos inscritos.

Así configurado, el principio de especialidad logra su virtualidad propia -complementaria del principio de publicidad (origen y razón de ser del Registro de la Propiedad)- que no es otra que la de que lo inscrito perjudique a tercero. Vamos a analizar cada una de las distintas manifestaciones del principio de especialidad a la luz de los preceptos de nuestra legislación hipotecaria.

A) Aspecto material del principio: el derecho inscrito

Como ya adelantamos antes, este aspecto material o sustantivo de la especialidad exige una precisa



concreción de la naturaleza, contenido y título constitutivo de los derechos publicados por el Registro.

1.º) Naturaleza real del derecho inscrito y tipificación o especificación del mismo

En efecto, el título presentado a inscripción debe tener trascendencia real, en cuanto creador, modificativo, traslativo o extintivo de un derecho real oponible *erga omnes*.

El principio de especialidad -es muy importante destacar esto- rige respecto del propio derecho que se configura, y cuya publicación se pretende. En este sentido, es básica la distinción existente en nuestro Derecho entre los derechos reales y obligacionales, dado el principio general -no exento de excepciones- de inscribibilidad de tan sólo de lo que tiene naturaleza real (cfr. arts. 1.º, 2.º y 98 LH y 7.º RH entre otros muchos).

Por eso la primera manifestación del principio de especialidad es que el derecho cuya inscripción y publicidad se pretende sea un derecho real típico o cualesquiera otro derecho real creado al amparo de la libertad de contratación existente en nuestro Derecho (arts. 7.º RH y 1.255 CC).

Debe recordarse aquí que el criterio favorable a la creación de derechos reales en nuestro Ordenamiento (*numerus apertus*) -que se deduce del art. 2º LH y del reiterado art. 1º RH- tiene sin embargo rígidos límites impuestos por el sistema hipotecario, entre ellos precisamente el de que con claridad se quiera configurar un derecho real oponible *erga omnes*.

En efecto en nuestro Ordenamiento la creación de un nuevo tipo de derecho real debe reunir una serie de exigencias, como son las siguientes:

- Que respondan a una necesidad económica o social no satisfecha por otras figuras.
- Que esté claramente determinado y definido el derecho real que se configura, tanto en su contenido como en su alcance y duración.
- Que exista la voluntad clara de configurarse con eficacia *erga omnes*.
- Que reúna los requisitos de forma y publicidad propios de los derechos reales.
- Que no atente al principio de libertad de tráfico, de manera que no constituyan un gravamen indefinido.

Precisamente porque se ha considerado por la jurisprudencia que se reunían los requisitos para el nacimiento de una relación jurídico-real, se han ido imponiendo en la práctica jurídica figuras atípicas de derechos reales, como son los derechos de tanteo convencional, titularidades *ob rem*, comunidades funcionales organizadas y permanentes para la explotación de los garajes, figuras de prehorizontalidad, etc.

En definitiva, la necesaria determinación del derecho no es tanto una exigencia del Derecho Hipotecario como del Derecho Civil en general, hasta el punto de que son numerosos los civilistas -como Díez Picazo- que reiteran la necesidad de perfiles claros en la configuración del derecho para que ésta pueda ser conceptualizado como derecho real. En cualquier caso, las vertientes puramente civiles y las hipotecarias se confunden en los derechos reales o figuras afines sin publicidad posesoria (v.gr. prohibiciones de disponer), ya que no debe olvidarse -como señala Amorós Guardiola- que un derecho real para serlo plenamente debe estar publicado.

2.º) Contenido del derecho inscrito

Además de que no existan dudas respecto de la eficacia real del derecho cuya inscripción se pretende, el principio de especialidad -en su vertiente material- exige una exacta determinación de su contenido, de manera que el derecho real deberá estar perfilado nítidamente en cuanto a a su titularidad, duración, extensión, facultades que atribuye y causa jurídico-económica a que responde, así como en su valor.

2.1. Titularidad

La doctrina mayoritaria destaca la importancia de quedar claramente establecida la titularidad del derecho real, hasta el punto -como se vio anteriormente- que es uno de los aspectos que se destacan en la clásica manifestación triple del principio de especialidad (folio real, titularidad y contenido del derecho).

Muy sencillamente Cano Tello lo explica diciendo que toda relación jurídica supone un sujeto, y lógicamente, el Registro de la Propiedad debe reflejarlo de modo que conste siempre la persona natural o jurídica en cuyo favor se practique la inscripción.

En nuestro Derecho positivo vendría expresamente impuesto por el artículo 9.º, párrafos 4.º y 5.º LH (persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción y de aquella de quien procedan inmediatamente los bienes), completado por las circunstancias que respecto de los titulares exige el artículo 51, regla 9.ª RH.

En caso de pluralidad de titulares el artículo 54 RH exige precisar la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente.

La determinación de la titularidad del derecho inscrito -como manifestación del principio de especialidad- excluye del acceso al Registro todos aquellos títulos de los que resulte una indeterminación absoluta del derecho constituido, pero no es incompatible con ciertos supuestos de indeterminación actual relativa, cuando del título resultan todos los elementos necesarios para una futura determinación de su titular.

Entre tales supuestos -en los que el principio de especialidad se cumple tan sólo de forma indirecta- podemos citar los siguientes:

a) Las titularidades *ob rem*, supuestos de titularidad en favor de un sujeto no determinado individualmente sino determinable mediante la titularidad de otra finca registral. Es frecuente en los supuestos de prehorizontalidad o en la configuración de ciertos elementos procomunales en los Estatutos de la propiedad horizontal.

b) Como fenómeno paralelo al anterior -sería la otra cara de la misma moneda- son admisibles en nuestro Derecho las servidumbres *propter rem* o servidumbres recíprocas entre diferentes edificios -incluso a construir- de manera que entre las obligaciones impuestas a los propietarios como integrantes de una determinada propiedad horizontal pueden figurar las derivadas de las citadas servidumbres recíprocas, cuyo sujeto no está por tanto individualmente determinado.

c) También son admisibles en nuestro sistema hipotecario -excepcionalmente- ciertos supuestos de titularidades transitorias o de mero puente ante la complejidad derivada de la individualización de todos y cada uno de los titulares del derecho inscrito, y como medio de conseguir la concordancia del Registro con la realidad extrarregistral, incluso en favor de entidades que en sí no tienen verdadera personalidad jurídica, como puede ser una inscripción a favor de la Comisión de acreedores encargada de la liquidación de la entidad suspensa titular de la hipoteca que se ejecuta, una anotación de embargo en favor de una junta de propietarios, etc. Para que se produzca el acceso de la titularidad transitoria debe tratarse de una inscripción de mero puente a una adjudicación definitiva (de ahí que generalmente esta posibilidad excepcional se produzca en sede de anotaciones preventivas).

d) Finalmente, y también como supuesto de excepción a la necesaria individualización del titular registral del derecho inscrito, debe señalarse la posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad de titularidades de derechos eventuales, si bien con la matización de que la eficacia del sistema tan sólo protege las titularidades definitivas.

En efecto, existen ciertas figuras jurídicas que se inscriben en el Registro de la Propiedad, en cuanto suponen la atribución de un derecho real en favor de una persona determinada, pero juntamente con dicha atribución efectiva en favor de persona determinada se contienen los elementos para la posible determinación futura de otros titulares. Es el caso de las sustituciones fideicomisarias condicionales en favor de no concebidos, en los que los fideicomisarios están aún por determinar.

Es evidente que mientras esa determinación futura no se produce, los fideicomisarios eventuales no tienen sino una expectativa a su favor que no está protegida por los principios hipotecarios; mientras esa

determinación no se produce no existe propiamente protección registral.

En cualquier caso el principio de especialidad aplicado a la titularidad del derecho inscrito, excluye cualquier supuesto de indeterminación absoluta del derecho, supuesto que no puede confundirse por supuesto con las titularidades condicionales -ya que son verdaderos supuestos de titularidades determinadas aunque no se sabe si subsistirán- ni con las titularidades temporales -sometidas a plazo, como las sustituciones fideicomisarias a término-, ambos supuestos perfectamente acordes con el principio de especialidad.

2.2. Duración

Uno de los aspectos más importantes del principio de especialidad en su aspecto material, es el que hace referencia a la fijación de su plazo de duración, al menos cuando se trata de derechos reales limitados.

En efecto, a diferencia del dominio, que tiene una vocación de duración indefinida -aunque pueda ser transmitido *inter vivos* o *mortis causa* a título oneroso o gratuito-, los derechos reales sobre cosa ajena (los *iura in re aliena*) -ya sean de goce, de garantía o de preferente adquisición- no pueden constituir un gravamen indefinido.

Así resulta de un principio general de nuestro Derecho civil, como es el de la libertad de circulación de los bienes y que tiene numerosas manifestaciones en nuestro Derecho positivo (arts.781 y 785 CC que excluyen las prohibiciones perpetuas de enajenar o sustituciones o prohibiciones que excedan del segundo grado; arts. 26 y 27 de la LH, contrarias a la inscribibilidad de las prohibiciones de disponer en actos a título oneroso; o del art. 107-3 LH que declara la ineficacia del pacto de no volver a hipotecar).

Como señala Peña Bernaldo de Quirós, la libertad de creación de nuevos derechos reales tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales del estatuto jurídico de los bienes, y precisamente una de ellas es que la propiedad se presume libre, por lo que deberán rechazarse aquellas figuras que vinculen la propiedad o la indivisibilidad de la copropiedad.

La norma de que la propiedad se presume libre y la regla general de libertad del dominio ha sido también sancionada jurisprudencialmente, sin perjuicio de que como toda norma general admita sus excepciones.

Así ocurre con las servidumbres prediales y las modernas fórmulas de constitución de los complejos inmobiliarios a través de servidumbres recíprocas, como las titularidades *ob rem* antes estudiadas, y en general con el estatuto jurídico de la propiedad horizontal, ya que en tales casos la indeterminación de plazo está justificada en la necesidad económica y jurídica de regular de forma indefinida las relaciones entre los distintos predios o elementos independientes (la fijación de plazo sería antieconómica, contradictoria y fuente de conflictos).

También los censos son derechos reales limitados que pueden ser perpetuos.

Pero en cualquier caso es esencial en estos gravámenes excepcionalmente indeterminados en cuanto a su plazo, el de su redimibilidad con el consentimiento de los titulares de los predios afectados (cfr. art. 546-6 CC y art.5° LPH) o incluso sin en él en caso de los censos (cfr. art. 1.608 CC).

En todos los demás supuestos de articulación de derechos reales -incluso en base al criterio de *numerus apertus*- deberá fijarse un plazo. A mi entender esto es así incluso en las servidumbres de carácter personal, en cuyo título constitutivo deberá claramente establecerse el régimen de su ejercicio y el plazo. No obstante los límites a la transmisibilidad de las servidumbres personales es uno de los problemas más debatidos doctrinalmente.

2.3. Extensión

El principio de especialidad registral no sólo exige que el derecho regulado por el título presentado a inscripción tenga nítidos contornos reales, sino que claramente esté regulado su contenido, extensión, régimen jurídico o forma de ejercicio.

A este aspecto del principio se refiere la ley hipotecaria cuando exige que en la inscripción se haga constar la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias si has hubiere, del derecho que se inscriba

(art. 9.2 LH), lo que desarrolla el Reglamento hipotecario al establecer que para dar a conocer la extensión del derecho inscrito se hará expresión circunstanciada de todo lo que según el título determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, sin que en ningún caso se inscriban los derechos personales ni los aplazamientos de precio no asegurados especialmente (art. 51.6 RH).

Es completada la regulación por el artículo 98 LH que establece que no tendrán la consideración de gravámenes los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial y los legados no legitimarios que no hayan sido objeto de anotación preventiva, pudiendo cancelarse por el Registrador a instancia de parte interesada.

En definitiva el principio de especialidad exige la exacta determinación del derecho real para que pueda ser objeto de inscripción -la cual a su vez deberá reflejar el contenido del derecho inscrito con igual exactitud.

La necesidad de perfiles claros en la configuración del derecho real, la falta de contradicción en su regulación, la reglamentación en el título constitutivo del derecho real constituido, y su forma de ejercicio, son exigencias derivadas del principio de especialidad, y es lo que podríamos llamar fijación exacta de la extensión material del derecho.

Esta fijación exacta de la extensión material del derecho es presupuesto -como se ha dicho- de la inscripción, que a su vez la deberá recoger con fidelidad del título, para que pueda desenvolver sus efectos característicos frente a terceros.

Quizá sea el aspecto más importante del principio, si se tiene en cuenta la finalidad complementaria que siempre ha tenido la especialidad con relación a la publicidad, y que se traduce en la inoponibilidad de lo no inscrito frente a tercero que inscribe. Esto se recoge así no sólo en el artículo 32 LH, sino que específicamente viene sancionado con relación al principio de especialidad en el artículo 13 LH, a cuyo tenor «los derechos reales limitativos, los de garantía, y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan sus efectos contra terceros deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan».

Son numerosos los casos en los que la falta de determinación o concreción del derecho han impedido su normal configuración como derechos reales inscribibles.

Quizá el ejemplo más característico -dentro de la jurisprudencia registral- de la influencia del principio de especialidad en la constitución de los derechos reales, sea el derecho de tanteo convencional, en los que la falta de tipificación legal unida a la falta de determinación exacta del derecho por los otorgantes, ha impedido muchas veces su acceso al Registro de la Propiedad por no alcanzar el *status quo* de derecho real.

Así, mientras en la RDGRN de 19-9-1974 no se consideró inscribible el tanteo configurado, sí lo fue en la RDGRN de 20-9-1966.

En esta última -la RDGRN 20-9-1966- se contienen importantes criterios sobre cuándo se entiende cumplido este principio, ya que consideró existente un verdadero derecho real de tanteo convencional -y no un mero pacto obligacional- precisamente porque se daban los requisitos necesarios para ellos: voluntad de configurar un derecho oponible *erga omnes*, causa justificativa, limitación de plazo, y concreción de la forma de ejercicio del derecho (extensión).

En efecto entendió la resolución que «en el caso discutido aparecen claramente delimitados los contornos de una figura de naturaleza real, ya que se trata de un derecho de preferente adquisición extendido a los supuestos de transmisión gratuita y permuta, en donde los posibles obstáculos aparecen superados ya que: a) existe convenio en el que se concede al titular una facultad *erga omnes* de adquirir la parcela o participación indivisa, sin crear un simple derecho de crédito; b) el precio no queda fijado de antemano sino que con las debidas garantías se determinará por terceras personas; c) se concede un plazo determinado y breve -treinta días- para el ejercicio del derecho, computados desde la notificación fehaciente de la transmisión; d) este derecho sólo puede ejercitarse en la primera transmisión respetando el límite del artículo 781 CC, por lo que no se crea ninguna vinculación o gravamen de duración indefinida, y e) se facilita el cese de la indivisión creada o la reconstitución de la primitiva finca que se ha dividido materialmente, por lo que justifica el interés

legítimo de las partes en establecer el referido derecho».

Por el contrario la RDGRN citada de 19-9-1974 en otro caso de derecho de adquisición preferente en favor del transmitente -esta vez se trataba de un supuesto de transmisión onerosa- se inclinó por el carácter obligacional del derecho configurado por considerar que no contenía los requisitos típicos que para la configuración de un derecho real exige nuestro sistema jurídico.

En definitiva, el principio de especialidad (desde el lado sustantivo material) exige de los derechos reales mucho mayor grado de concreción que en los derechos meramente obligacionales, hasta el punto de ser tal concreción uno de los requisitos necesarios de que debe gozar el derecho para que sea inscribible.

2.4. Facultades que atribuye

Conforme a lo dicho hasta ahora, el principio de especialidad exige no sólo la voluntad de configurar un derecho con alcance real, una determinación precisa de su titular y la fijación de un plazo para evitar gravámenes indefinidos, sino también perfiles claros de su extensión o contenido. Debe quedar claro su régimen jurídico o forma de ejercicio; y dentro de ello, claramente definidas las facultades que atribuye el derecho (luego también veremos la necesidad de justa causa y fijación de valor).

El principio de especialidad -desde este punto de vista- exige la exacta determinación de los efectos y facultades del derecho inscrito.

Esta exactitud puede venir determinada por la ley -caso de un derecho real típico-, pero en ocasiones es la ley la que exige su delimitación convencional -a veces dentro de ciertos límites-.

Esta exigencia es absoluta en los derechos reales atípicos configurados al amparo del principio de autonomía de la voluntad.

Esta es en definitiva la idea fundamental a que responde el principio de especialidad: la de que no existan dudas de cuáles son los efectos y alcance del derecho inscrito. Y es precisamente por ello por lo que se exige, que(una vez calificado como derecho real) acceda literalmente el contenido del derecho.

Esta delimitación exacta del contenido del derecho es puesta de relieve por la doctrina jurídica como el aspecto más importante del principio. Zamalacárregui, en este sentido, destaca la necesidad de identificar con el máximo detalle el contenido jurídico real del derecho que se constituya, grave, modifique o extinga como principio capital del sistema.

La misma importancia al principio se ha dado en los distintos Congresos de Derecho registral, como señala Hernández Crespo, en base a la necesidad de seguridad jurídica y como fórmula para que los terceros conozcan el volumen de los gravámenes y las cargas que pesan sobre el inmueble.

En este sentido destaca la impotencia del V Congreso, el cual aprobó dentro del tema «Aspectos financieros de la hipoteca» la siguiente conclusión: «La hipoteca convencional está sujeta al principio de especialidad que actúa en la doble vertiente del crédito garantizado y del bien garantizado. El principio de especialidad en materia de hipotecas persigue la seguridad acerca del volumen de los gravámenes, para que el tercero sepa a qué atenerse respecto de las cargas que pesan sobre el inmueble.»

Y es que el principio de especialidad, tanto en su origen histórico como en su entendimiento internacional, está generalmente enfocado con relación a la hipoteca. Así ocurre también en Derecho español, si bien en nuestro Derecho no es sino una aplicación concreta de la exigencia general de determinación exigida a todo derecho real para ser inscribible.

2.5. Causa lícita y eficaz

La exigencia de causa lícita y eficaz como aplicación del principio de especialidad se manifiesta sin duda en un Derecho como el nuestro de evidente influencia causal. En nuestro sistema jurídico sólo puede constituirse un derecho real en virtud de un título jurídico adecuado seguido de la entrega (arts. 609 y 1.095 CC), si bien en ciertos casos se exige además la inscripción en el Registro de la Propiedad (caso de la hipoteca).

De ahí siempre la necesidad de una causa jurídica suficiente para la constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real (art. 2.º LH). No basta, en ningún caso la mera voluntad de los interesados al efecto, sino que se necesita un título adecuado al que la ley dispense protección atendida la finalidad económica perseguida.

Precisamente por eso -ante la imposibilidad de una configuración abstracta del derecho real- es siempre necesario que quede claramente establecida la finalidad económico-jurídica a la que responde el negocio en virtud del cual se configura el derecho, lo cual tiene especial importancia en la configuración nueva de derechos reales no previstos especialmente.

Por eso señala Fernández Golfín -siguiendo en parte a Diez Picazo- como esa función económica-social se encuentra por sí sola reconocida cuando el tipo negocial se encuentra ya regulado por el orden jurídico; en cambio, en materia de atipicidad es necesario un enjuiciamiento del negocio para decidir si éste cumple o no una función que sea considerada merecedora de tutela jurídica, esto es, que se satisfagan necesidades jurídicas o económicas que de otro modo no se podrían llenar.

Y cita como supuestos de exigencia de causa la RDGRN 31-5-1951, que rechazó un pacto de reversión en garantía por tratarse de una figura innominada de contornos borrosos con efectos desproporcionados a la obligación que se pretende asegurar; y la RDGRN 5-6-1987 que rechazó ciertos pactos en la constitución de hipoteca (entre otras vencimiento anticipado de la hipoteca en caso de quiebra del deudor o por enajenación de la finca), ya que sin añadir garantía nueva ampliaban de manera injustificada las facultades del acreedor.

Quizá la resolución más clara al respecto es la RDGRN 30-6-1987 que denegó la inscripción de un contrato de venta en garantía de una deuda que es objeto de reconocimiento en el título. La denegación precisamente se basó en que «en nuestro ordenamiento jurídico la sola voluntad de adquirir y transmitir no basta para provocar el efecto traslativo perseguido, ya que rige la teoría del título y del modo para la transmisión voluntaria *inter vivos* de los derechos reales y la validez del contrato presupone la concurrencia de una causa suficiente que justifique el reconocimiento jurídico del fin práctico querido por los contratantes (...) la misma esencia de la garantía le priva de virtualidad suficiente para justificar una transmisión definitiva del dominio pleno».

No es que la venta en garantía no produzca efecto alguno en nuestro Derecho; es que la propia *causa fiduciae* impide que exista verdadera transmisión dominical. De ahí que la jurisprudencia -v.gr. STS 19-5-1982- hable de la limitada eficacia real de la venta en garantía, superando así la clásica teoría del doble efecto real-obligacional.

Por eso en otra ocasión he defendido que la venta en garantía podría tener acceso al Registro en cuanto que produce ciertos efectos reales, si bien lo que nunca podrá pretenderse es que se publique con unos efectos que no se corresponden con su finalidad causal.

Es así un problema de especialidad registral -como reconoce la propia resolución-: los otorgantes no definieron con claridad los contornos del derecho que pretendían configurar; antes bien, pretendían su inscripción con unos efectos que no eran los propios.

En definitiva, el principio de especialidad registral exige también la especificación de la causa constitutiva o transmisiva, que deberá ser concorde con el ordenamiento jurídico y efectivamente determinante de un derecho real.

2.6. Valor

Otra de las exigencias del principio de especialidad en su aspecto material o sustantivo, es la expresión del valor del derecho que se inscribe.

Pudiera pensarse que se trata de una manifestación menor del principio de especialidad, en la medida que no es siempre una exigencia de constatación registral. En efecto, la constatación del valor tan sólo se exige expresamente en la ley si consta en el título presentado a inscripción (cfr. art. 9.2 LH).



Sin embargo, no es un aspecto menor. La especificación del valor es esencial cuando se trata de derechos de realización de valor, como son la hipoteca, la anticresis o la anotación de créditos refaccionarios -que surte los efectos de la hipoteca (art. 59.2 LH)-. En estos contratos en los que es esencial que vencida la obligación puedan ser enajenadas las cosas dadas en garantía, es esencial -en aras de la seguridad jurídica que el sistema registral ampara- que sea conocido tanto el valor de la finca como el importe de la obligación asegurada.

La constatación del valor de la finca se deduce claramente para la hipoteca de la legislación hipotecaria (arts. 12 LH, 117 LH, 219.2 RH y para el procedimiento judicial sumario en el art. 130 LH) y con más rigor aún en el caso de anotaciones preventivas de créditos refaccionarios (cfr. art. 61 LH), precisamente porque se trata de un crédito preferente que se va a hacer efectivo sobre el incremento de valor que la finca haya tenido como consecuencia de la refacción -de manera que debe quedar claro cuál es dicho valor antes y después de las obras de refacción-.

Lo mismo debe entenderse respecto de la anticresis, que también autoriza para proceder a la enajenación de la finca para pagar al acreedor (cfr. art. 1.884 CC).

No es nuestro Derecho un sistema de negociabilidad del rango, donde la fijación del valor del derecho inscrito sea siempre un requisito esencial. Nuestro sistema se caracteriza por la prioridad del derecho inscrito (art. 17 LH) y por el avance de rango, de manera que si -v.gr. existen dos anotaciones, y la primera caduca, la segunda pasa a tener primer rango con todas sus consecuencias (cfr. RDGRN 28-9-1987).

Por eso no es tan importante en nuestro Derecho -a excepción de los derechos reales de realización del valor- la constatación registral del valor. Ello no obstante, por razones de seguridad jurídica, sería conveniente que los posibles compradores tuvieran siempre conocimiento registral del valor de los derechos inscritos, a efectos de su posible deducción del precio de la adquisición.

En este contexto se echa de menos un precepto que exija siempre y en cualquier caso la expresión del valor del derecho inscrito, como ya ponía de manifiesto don Jerónimo González.

No obstante -al menos con relación a los derechos de realización de valor- existen ya suficientes elementos de derecho positivo para considerar necesaria siempre su expresión. Incluso a mi entender el principio de especialidad con relación al valor, excluye cualquier supuesto de contradicción entre el valor y el importe de la obligación asegurada [crédito refaccionario por importe superior al incremento de valor de la finca refaccionada, hipoteca en garantía de un crédito superior al valor de la finca hipotecada, e incluso hipoteca en garantía de un crédito superior al propio importe pactado de responsabilidad hipotecaria, etc.].

3.º) Especificación del título transmisivo

No sólo el título constitutivo, modificativo, extintivo, etc. del derecho real debe responder a una finalidad económico-jurídica protegida por el orden jurídico y efectivamente determinante de un derecho real -como hemos estudiado anteriormente-, sino que el mismo deberá estar especificado concretamente en el documento, dada la diferente transcendencia que en nuestro Derecho tienen los títulos traslativos onerosos y gratuitos: interpretación en favor de la mayor reciprocidad de intereses en los contratos onerosos y de la menor en los gratuitos (cfr. art. 1.289 CC); presunción de fraude en los gratuitos (art. 1.297 CC); revocabilidad de los gratuitos y no de los onerosos (arts. 644 y sigs. CC); protección al adquirente a título oneroso y no al adquirente a título gratuito por el principio de fe pública registral (art. 34 LH), etc.

Y dentro del título general -oneroso o gratuito- deberá especificarse con claridad el concreto título por el que se verifica la modificación jurídico-real, no sólo porque será necesaria para calificar la validez del acto (cfr. art. 18 LH), sino también como exigencia de constatación registral derivadas de los principios de publicidad y especialidad en beneficio de quien consulta el Registro.

Por eso, el Reglamento Hipotecario exige que se haga constar en la inscripción el título de adquisición -dentro incluso del «acta de inscripción», que es la parte esencial de la misma- (cfr. art. 51.10 RH).

Esta manifestación ha sido también defendida por la jurisprudencia re-gistral en numerosas ocasiones.

Así ocurrió en la RDGRN 6-2-1958 en la que se rechazó la inscripción de una escritura de renuncia por la viuda a sus derechos hereditarios y donación a favor de sus hijos de los derechos que le pudieran corresponder en la liquidación de la sociedad de gananciales, ya que en la adjudicación de bienes a cada hijo no se especificaba el título -hereditario o donación- por el que se atribuían, lo cual (pese a ser ambos títulos gratuitos) se consideró que podía dar lugar a confusión registral.

No siempre se ha aplicado con tanto acierto el principio de especialidad en la doctrina de la DGRN. Por el contrario, la RDGRN 30-4-1986, con relación a un cuaderno particional en el que se adjudicaban bienes a la viuda sin especificar la porción indivisa que adquiriría por título de legado o por su mitad de gananciales, estableció que si concurren varios títulos adquisitivos a favor del mismo sujeto determinantes de una misma titularidad no es preciso a efectos del principio de especialidad la fijación de las cuotas recibidas por uno u otro título, y será suficiente que aparezcan los datos necesarios para que la titularidad global quede fielmente reflejada.

Sin perjuicio de entender que la doctrina más correcta y más acorde con el principio de especialidad es la de la primera, creo que no existe total contradicción entre las resoluciones antes citadas. Ambas exigen con rigor la expresión de los títulos adquisitivos, que deberán quedar claramente reflejados en la inscripción, si bien la segunda de ellas no exige la constatación expresa de la porción indivisa que se recibe por cada título si se trata de una misma titularidad coincidente en el objeto. Pero es que parte del hecho de que de la propia inscripción ya resultan los elementos para su determinación. De lo que no cabe duda es de la necesidad de esa constatación cuando son varios los bienes y varios los adjudicatarios, de manera que deberá expresamente establecerse qué bienes se reciben por cada título.

Otras resoluciones recogen acertadamente la necesidad de constatación registral del título adquisitivo. La RDGRN 27-11-1986 rechaza que pueda aparecer el precio como pagado en la inscripción cuando del título resulta que quedó aplazado, por mucho que los propios interesados lo quieran así, «dado el carácter indisponible de la normativa reguladora de la forma, requisitos y efectos de los asientos registrales, así como el valor y alcance de la calificación registral que no puede desconocer ninguno de los elementos integrantes del negocio». Como señala Presa de la Cuesta al comentar esta resolución, el contenido de la inscripción no puede quedar al arbitrio de las partes, ya que la legislación hipotecaria es una legislación de terceros, y en este sentido el precio y la forma en que se estipula forman parte del negocio jurídico y no se pueden alterar.

En definitiva, la delimitación del contenido de la inscripción -y en particular del título de adquisición-, no puede quedar al arbitrio de los otorgantes.

Pero no sólo no puede quedar a su arbitrio sino que tampoco puede quedar indefinido, sino claramente establecido, en beneficio -como ya se ha dicho anteriormente- de los terceros contratantes y como presupuesto necesario para poder ejercer la facultad-deber de calificación por parte del Registrador de la Propiedad (ya se ha visto la distinta trascendencia jurídica de los distintos títulos transmisivos).

Por eso la DGRN insiste mucho en la necesidad de la exacta especificación del título transmisivo.

Así la RDGRN de 11-6-1993 reitera esta exigencia, de forma que para inscribir los desplazamientos patrimoniales entre cónyuges sujetos a régimen económico matrimonial de gananciales es preciso la concreción del título traslativo y especialmente su causa. «Es doctrina de esta Dirección General -dice la resolución citada- que son válidos y eficaces cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre cónyuges, -y por ende entre sus patrimonios consorcial y privativo- siempre que se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto (*vid* art. 609 CC), entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes (...) lo que ocurre es que en el presente caso no se precisan debidamente los elementos constitutivos del negocio de aportación verificado, y especialmente su causa (...). La exacta especificación de la causa es imprescindible para accederse a la registración de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa o presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión (...). Téngase en cuenta además el diferente alcance de la protección que nuestro Registro de la Propiedad dispensa en función de la onerosidad o gratuidad de la causa del negocio inscrito (*vid*. art. 34 LH).»



En definitiva debe quedar claro, en el caso de desplazamientos patrimoniales entre cónyuges (como en cualquier supuesto de desplazamiento patrimonial entre sujetos de Derecho), cuál es el título traslativo y su causa (*causa donandi*, aportación con derecho de reembolso a la liquidación, venta, etc.).

Esto es de aplicación a cualquier supuesto de constitución o modificación de derechos reales, y por supuesto también a las cancelaciones de derechos inscritos.

a) También en materia de cancelación rige el sistema causal, de manera que no bastaría un mero consentimiento formal para la cancelación de un derecho inscrito, sino que deberá expresarse la causa por la que se opera la cancelación. Insiste en ello la propia jurisprudencia registral, de la misma manera que -como vimos anteriormente- hace respecto de los títulos traslativos.

Así la RDGRN de 2-11-1992 insiste en que para que pueda registrarse cualquier acto traslativo se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el Registrador pueda cumplir con la función calificadora en su natural extensión (...). Esta misma doctrina ha de regir cuando por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción o reducción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación total o parcial, no ya sólo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: en aplicación del principio de determinación registral se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación, la expresión de la causa o razón de la cancelación (...).

Y explica con mucha claridad a qué se debe esta manifestación concreta del principio de especialidad: «La expresión de la causa de la cancelación es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos requisitos los que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, que para la extinción por pago de un crédito hipotecario, que para la extinción por donación (o condonación); no son las mismas la capacidad o las autorizaciones exigidas para un acto de extinción que implique una enajenación a título gratuito o una renuncia que para el que implique una enajenación a título gratuito (...).

De ahí siempre la necesidad de expresión del título causal, sin que baste un consentimiento puramente formal para la cancelación del asiento por parte del titular registral. Lo explica también la citada Resolución de 2-11-1992: «Entender que es posible la cancelación en virtud de un mero consentimiento formal equivaldría a admitir la desinscripción al arbitrio del titular del derecho que el asiento publica, siendo así que no sólo a él interesa la inscripción (...).

b) Pero como decíamos no sólo es necesaria la expresión del título causal en las transmisiones y cancelaciones de derechos inscritos sino también en las constituciones de derechos reales. No cabe así un reconocimiento abstracto de propiedad o de un derecho real limitado en favor de una persona, aunque la verifique el titular registral, sino que el principio de determinación registral (tan íntimamente ligado con el de publicidad y calificación -como se ha visto a lo largo de este trabajo-) requiere la exacta determinación de un título causal adecuado.

Por eso la RDGRN de 19-1-1994 insiste en que el mero acuerdo de voluntades, aunque vaya seguido de la *traditio*, carece de virtualidad para provocar la constitución o transmisión de los derechos reales, de manera que el mero reconocimiento formal abstracto de dominio sobre un inmueble efectuado por el titular registral a favor de otra persona no sirve como título traslativo ni como título declarativo, ya que la declaración abstracta unilateral de dominio no puede tener eficacia *erga omnes*.

c) Aspecto formal del principio: el asiento

En su aspecto formal, el principio de especialidad se refiere a la forma de practicarse los asientos en el Registro de la Propiedad español, y tiene a su vez una triple manifestación:

a) El sistema de folio real, que se traduce en la necesaria apertura de un folio para cada una de las

fincas, sobre el cual se va a hacer constar el historial jurídico de éstas.

b) La claridad de redacción, de manera que los asientos se extiendan unos después de otros, sin huecos ni claros entre los asientos, y con expresión circunstanciada de todos los requisitos exigidos para la delimitación material del derecho inscrito.

c) La previsión legal de la operación solicitada, de manera que no se podrán practicar sino los asientos previstos en la legislación hipotecaria, sobre la base del carácter imperativo del procedimiento registral.

Vamos a estudiar por separado cada uno de estos aspectos del principio de determinación en su dimensión formal.

4.º) Llevanza del Registro por el sistema de folio real

Es uno de los aspectos fundamentales del principio de especialidad registral: los derechos reales son inscritos y publicados por el Registro de la Propiedad con referencia a la finca material sobre la que recaen, que aparece descrita individualmente en un folio separado de las demás, en donde se hace constar las distintas vicisitudes jurídico-reales afectantes al derecho mismo.

El sistema de folio real 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 -y que exigen una investigación complementaria posterior para la determinación de la situación jurídico-real inscrita y para la valoración de sus efectos-.

Como señala Lacruz Berdejo, lo que se pretende en los sistemas de folio real como el español -a diferencia de otros sistemas caracterizados por la llevanza del Registro por el sistema de folio personal- «no es solamente establecer un orden de preferencia entre varios causahabientes, sino sobre todo crear una institución destinada a publicar la situación exacta de los bienes inmatriculados, es decir, de las titularidades reales que a ellos afectan, entendiéndose que el derecho del titular inscrito existe tal y como lo publica la inscripción (...). Se trataría de crear un verdadero mapa jurídico de la propiedad inmobiliaria».

Señala Roca Sastre que el sistema de folio real significa «concentrar el historial jurídico respecto de cada finca, entendida en el concepto amplio de unidad registral o finca hipotecaria, a cada una de las cuales corresponde una hoja, folio o registro particular, y cuya descripción en sus características esenciales y su número especial las individualiza».

Por eso el sistema de folio real exige dos cosas:

a) Una determinación exacta de los datos descriptivos de la finca.

b) Pero además - sobre todo- una llevanza separada en folio independiente de la publicación de los derechos reales impuestos con relación a la citada finca.

Muchas veces se ha destacado la importancia del primer aspecto del folio real: la necesidad de una delimitación exacta de los datos descriptivos de las fincas. Incluso se ha criticado el sistema español por no arbitrar las medidas necesarias para la exacta determinación física de los inmuebles.

Lo resume así Díaz González, cuando pone de manifiesto como una de las principales deficiencias de nuestro sistema hipotecario en orden al principio de especialidad, es que falta una concordancia perfecta entre las dos oficinas que en nuestro país atienden a la determinación de los inmuebles, la del Registro de la Propiedad que mira sólo a la justificación de quién sea propietario del inmueble, y la del Catastro, que atiende a la determinación física de la finca a efectos fiscales (...). Es indispensable -sigue diciendo- que la persona que acuda al Registro de la Propiedad no sólo pueda adquirir jurídicamente con completa garantía el derecho inscrito, sino que es preciso que adquiera, con igual seguridad, la existencia del inmueble que soporta el dominio. Es indispensable -concluye- que el principio de la fe pública cubra también la realidad del inmueble, con la misma eficacia y extensión que garantiza los derechos inscritos.

El propio Roca Sastre critica la mezcla que en nuestro sistema se hace de los datos descriptivos y jurídicos en los asientos de inmatriculación.

Pero aunque todo esto sea cierto, no debe olvidarse la rotundidad con que el sistema de folio real funciona en nuestro Derecho en el segundo de los aspectos antes apuntados, que es el verdaderamente importante: la llevanza separada y concatenada de los derechos inscritos en el folio abierto a la finca, de manera que lo que no conste en él no perjudique a tercero.

Esto es lo que establece el artículo 13, párrafo 1.º de la LH: «Los derechos reales limitativos, los de garantía y en general cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre el que recaigan.»

Aquí es donde el sistema español opera plenamente.

El sistema de folio real, como manifestación formal del principio de especialidad registral, tiene una íntima relación con los demás principios hipotecarios, en especial con el de inoponibilidad, y es presupuesto de los importantísimos efectos atribuidos al Registro de la Propiedad español.

En efecto, los distintos principios hipotecarios reconocidos por nuestro sistema jurídico inmobiliario, están basados en la conexión de los derechos publicados con la finca material a la que se refieren a través de la técnica del folio real. Como decíamos anteriormente, el folio real no sólo implica una determinación exacta de los datos descriptivos de la finca, sino además -y, sobre todo- una publicación separada en folio independiente de los derechos reales impuestos con relación a la citada finca.

Los importantísimos efectos del Registro de la Propiedad español (presunción de exactitud de los derechos inscritos -art. 38 LH-, inoponibilidad de lo no inscrito frente a tercero inscrito -art. 32 LH-, protección del adquirente a título oneroso que confía en la apariencia registral frente a causas de resolución del título del transferente -art. 34 LH-, protección procesal expedita -arts. 41, 131 LH-, etc.), se derivan de los rigurosos principios que rigen el sistema hipotecario, como es la calificación del título inscribible por el Registrador de la Propiedad (principio de calificación), del principio general de titulación auténtica para el acceso al Registro (principio de legalidad), de la imposibilidad de inscribir el título del adquirente si no está inscrito el del transmitente (principio de tracto sucesivo), de la preferencia atribuida a los derechos reales por razón de su presentación en el Registro (principio de prioridad), todo ello sobre la base de una publicidad de los derechos reales con relación específica a la finca material sobre la que recaen (folio real).

A mi modo de ver, no se ha puesto demasiado de relieve en la doctrina española la importancia del artículo 13 LH y su íntima relación con el principio de inoponibilidad.

A lo sumo algunos autores se limitan a manifestar que es un precepto concordante con el artículo 32 LH, como lo son también los artículos 69, 76 y 144 LH o dan por supuesta su identidad con el artículo 32 LH.

Es el caso de Núñez Lagos o Hernández Gil entre otros, cuando diferencian el tercero del artículo 32 y del 34 LH en una concepción dualista de los mismos.

Sin pretender entrar en las distintas teorías sobre la distinción entre el tercero del artículo 32 y 34 LH, brillantemente expuestas por García García, y partiendo de la base de la defensa de una concepción dualista de ambos preceptos, no me queda más remedio -sin embargo- que poner de manifiesto lo poco tratado que ha estado en la doctrina el precepto del artículo 13 LH, que a mi entender -en contra de la asimilación automática que se hace con el artículo 32 LH son preceptos no idénticos, aunque respondan a una misma filosofía o concepción de tercero-.

En efecto, a mi entender, tanto el artículo 32 LH como el 13 LH responden a una misma idea: la prevalencia de lo inscrito frente a lo no inscrito, mientras que el artículo 34 responde a una idea distinta -aunque complementaria de la anterior- que es la de protección de la apariencia registral en beneficio del que adquiere con ciertos requisitos.

El artículo 34 es más restrictivo (requiere la previa inscripción del título del transferente y una adquisición a título oneroso), responde a una filosofía distinta de protección de la apariencia (agilidad en la contratación y seguridad) y es estrictamente registral (protección del titular inscrito frente a causas de resolución del título del transferente no inscritas).

El artículo 32 es más amplio (a mi entender requiere también buena fe -principio general del sistema hipotecario español- pero no la previa inscripción del título ni la adquisición a título gratuito), responde a una idea de legitimación y no de protección de la apariencia, y es de carácter estrictamente civil (se trata de resolver un conflicto de colisión de títulos, atribuyendo preferencia al título inscrito frente al no inscrito y protegiendo al tercero civil que inscribe frente a una acción real derivada de un título no inscrito).

El artículo 13 LH se situaría en este contexto o concepción de tercero, pero con variantes importantes:

a) La protección que dispensa el artículo 13 LH está específicamente referido a los derechos reales limitados, frente a la concepción general de inoponibilidad de cualesquiera derechos reales no inscritos -incluido el de dominio- que inspira el artículo 32 LH.

En este sentido la STS 31-3-1987 rechazó en casación la invocación del artículo 13 LH en un supuesto de acción reivindicatoria de dominio.

b) Es una manifestación de un principio estrictamente registral, aunque la concepción del tercero protegido sea la de un titular civil.

Al igual que en el artículo 32 -y a diferencia del 34- no se pretende una protección al titular inscrito frente a causas de resolución del título del transferente, ni de protección frente a las causas de rescisión, revocación o nulidad del propio título -frente a ello no protege ni el 34 ni el 32-, sino de decidir qué pasa con los títulos constitutivos de derechos reales limitados cuando no se inscriben, frente a titular que está inscrito y que los desconocía (buena fe que a mi juicio siempre es necesaria).

El tercero protegido no es el tercero hipotecario, con los estrictos límites que exige el artículo 34 LH. No se precisa adquirir de titular inscrito, ni es necesario en cualquier caso ser causahabiente a título oneroso. El adquirente por cualquier título -sea oneroso o gratuito, salvo el heredero (cfr. art. 1.257 CC)-, incluso aunque se trate de inmatriculación, estaría protegido frente a cualesquiera derechos reales limitativos no inscritos, sin perjuicio de la posibilidad de rescisión de la enajenación gratuita en caso de fraude de acreedores (art. 1.297 CC) y siempre -insisto- sobre la base de la necesidad de buena fe (cfr. STS 4-6-1990).

Se trata de la resolución de un problema de conflicto de títulos con criterios estrictamente civiles. Lo que ocurre es que el artículo 13 LH (que como veíamos se limita al ámbito de los derechos reales limitados) añade una manifestación estrictamente registral, en cuanto exige que el artículo 32 LH, para que funcione, debe enfocarse desde la técnica del principio de especialidad, y en concreto del folio real.

c) En consecuencia, añade al artículo 32 LH un requisito: la que el derecho real no esté inscrito en el folio de la finca sobre el que el tercero adquiere algún derecho.

No sólo vale decir que lo no inscrito no perjudica a tercero que inscribe -art. 32 LH- (interpretado este tercero en los términos dichos); esto es así sólo con relación a la finca a la que se refiere el folio donde los derechos reales limitativos no aparecen inscritos -art. 13 LH-.

Lo explica con mucha claridad la RDGRN de 27-5-1988 cuando establece que «de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 y 38 en relación con los artículos 8 y 243 LH, la presunción de exactitud registral respecto de cada finca viene delimitada por el contenido de su folio particular sin que puedan afectarle los datos consignados en los folios abiertos a otras fincas».

Así entendido el sistema de folio real, como manifestación formal del principio de especialidad registral, exige que los derechos reales publicados estén exactamente determinados en el folio de la finca a que se refieran, sin cuyo requisito no se podrá invocar la oponibilidad de lo inscrito frente a tercero.

5.º) Expresión de los datos descriptivos de la finca

Lo dicho anteriormente nos reconduce a la necesidad de que los datos físicos de las fincas estén plenamente identificados, aunque no sea el aspecto principal del principio de especialidad. Lo que se pretende es que no queden sin aplicación los principios hipotecarios por falta de identificación en la realidad física de la finca sobre la que actúan o por falta de correspondencia entre el Registro y la realidad extrarregistral.

Santaolalla López ha puesto de relieve recientemente la necesidad de una descripción exacta de la finca al objeto de identificarla, por exigencia del principio de especialidad, pues si no se determina con precisión la finca, con todas sus características, el Registro no mostrara a terceros con toda exactitud la base objetiva del

derecho real inscrito.

Y en este sentido, sobre la base de que son dos instituciones diferentes con técnicas operativas diferentes, propugna la necesaria coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, a la que va contribuir decisivamente la informatización de los Registros.

En definitiva -como puse de manifiesto en otra ocasión- es necesario superar una de las críticas más importantes al sistema inmobiliario español que es la ausencia de una base física concordante con los pronunciamientos registrales.

Y ello se consigue no sólo intensificando la coordinación con el Catastro, sino también reforzando las facultades calificadoras del Registrador en esta materia -en la línea de la RDGRN 7-3-1994 y reduciendo al mínimo los supuestos de acceso al Registro de hechos no fehacientemente acreditados -como v.gr. ha hecho el TR de la Ley del Suelo de 26-6-1992 al exigir la acreditación por certificación de técnico competente de la finalización de las obras nuevas declaradas o de su ajustada descripción si es en construcción, conforme a proyecto para el que se obtuvo licencia-.

En conclusión, no puede establecerse todo un sistema de presunciones posesorias, presunciones de exactitud del derecho inscrito y protección del adquirente en el Derecho español, si luego decae en los pronunciamientos descriptivos del inmueble sobre el que recae el derecho inscrito.

6.º) Correlación entre la finca y el derecho inscrito

El principio de especialidad en su aspecto formal, tiene otra consecuencia o manifestación, que es la necesidad de correlación entre la finca y el derecho inscrito.

Esto supone no sólo que el derecho inscrito conste en el folio de la finca -como ya vimos- sino que si afecta solamente a una parte de la finca material, debe dicha parte estar claramente determinada y además realizarse las operaciones necesarias para la concreción del derecho sobre la misma.

A) La primera afirmación -concreción de la parte de la finca sobre la que se pretende ejercitar el derecho- está confirmada jurisprudencialmente en diversas ocasiones.

Así -v.gr.- la RDGRN 7-12-1978 en un supuesto de opción de compra sobre parte de la finca registral, reiteró la necesidad de que quedase claramente determinada la parte de la finca sobre la que se podría ejercitar la opción, sin que pueda quedar al arbitrio del optante, por exigencias del principio de especialidad, por la claridad que debe presidir la publicidad registral, y en base al superior principio de libertad de tráfico.

Igualmente la RDGRN 28-2-1994 para un supuesto de venta de varias fincas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria, exige por imperativo del principio de especialidad, la distribución del precio aplazado entre cada finca, y rechaza el pacto resolutorio consistente en que el vendedor pueda recuperar «una parte de la superficie de la finca vendida proporcional al precio pendiente de pago», ya que el principio de especialidad -dice la resolución- impone que en la inscripción relativa a cada finca conste la extensión y condiciones del derecho que se inscriba como requisito de oponibilidad a terceros (arts. 243 en relación con el 9 y 13 LH).

Es decir, debe quedar claro cuáles de las varias fincas vendidas con precio aplazado quedan sujetas a la facultad resolutoria, por qué importe, e incluso si éste está representado por letras de cambio, deberá especificarse qué letra corresponde al precio aplazado de cada finca. Lo importante es que el tercero conozca la extensión del derecho inscrito, y si podrá evitar -y cómo- la resolución de su derecho si llega a adquirirlo.

B) Sin embargo, la segunda afirmación -necesidad de segregación previa de la parte de la finca sobre el que recae el derecho inscrito- no se ha recogido en la jurisprudencia registral con la rotundidad necesaria.

Así -v.gr.- la RDGRN 25-6-1993 consideró correcta la inscripción de un derecho de superficie sobre parte de la finca -y la declaración de obra nueva en ejercicio del mismo- sin necesidad de previa segregación de los terrenos.

A mi entender lo correcto es la previa segregación de la parte de la finca sobre la que recae el derecho inscrito, al menos cuando tal derecho no es de mera utilización o goce, sino de garantía o preferente adquisición (es decir, cuando pueden conllevar la realización o enajenación de la porción gravada).

En todo supuesto de constitución de derechos reales -sea de dominio o derechos reales limitados de garantía o preferente adquisición- sobre parte de finca debe estar inicialmente delimitada como finca registral independiente y folio propio la parte de la finca vendida o gravada (no cabría -v.gr.- venta o hipoteca de una porción de finca sin segregación) y sobre ella debe estar claramente determinado el gravamen.

Deberán considerarse excepcionales y siempre *a posteriori* los supuestos de falta de correlación entre la finca y el derecho inscrito, como son todos los supuestos de modificaciones hipotecarias posteriores de fincas gravadas -agrupaciones, segregaciones, etc.- o los supuestos de derechos reales de utilización o goce recayentes tan sólo sobre parte de la finca, supuestos en los que no existe una exacta correlación finca-derecho inscrito.

En cualquiera de los casos estudiados -no obstante- siempre tiene que existir una determinación clara de la parte de la finca afectada por el gravamen.

El argumento tiene su apoyo en el Derecho positivo, en concreto en materia de hipotecas -prototipo de derecho de realización de valor-, en las cuales se exige siempre la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las varias fincas gravadas (art. 119 LH), mientras que tal distribución no es necesaria cuando se trata de una segregación o división posterior de la finca hipotecada, de manera que la hipoteca recae en su totalidad sobre cada finca resultante (art. 123 LH).

Lo mismo podríamos decir de la inicial correlación entre el importe de la responsabilidad hipotecaria y la deuda reconocida, ya que mientras que inicialmente deben coincidir (cfr. art. 12 LH), sin que se pueda repetir en perjuicio de tercero por más de la responsabilidad hipotecaria pactada (cfr. art. 120 LH) las segregaciones o divisiones posteriores de la finca gravada pueden romper tal correlación (cfr. art. 123 LH).

Esto reafirma lo dicho anteriormente: el principio de especialidad exige una exacta correlación finca-derecho en el momento de constitución del derecho real de realización de valor o de preferente adquisición (es decir, *a priori* y no en cuanto a derechos de goce). Por el contrario, esa exigencia se suaviza *a posteriori* (es decir, para los supuestos de modificaciones hipotecarias posteriores al gravamen y en los casos de derechos reales de mero goce), aunque siempre es necesaria una exacta delimitación de la porción de finca gravada.

Tampoco son exactamente una excepción a la necesaria correlación entre finca y derecho, todos los supuestos de pluralidad de folios registrales, que impuestas por las necesidades económico-jurídicas modernas se van imponiendo en la práctica registral, sobre todos derivadas del fenómeno de los conjuntos inmobiliarios. Esta técnica de la pluralidad de folios está prevista en los anteproyectos de conjuntos inmobiliarios (basados en la técnica de la pluralidad de folios conectados entre sí), y están admitidos por la propia jurisprudencia registral, siempre que la apertura de folios nuevos a las modernas entidades registrales no suponga la desaparición del anterior, de manera que se siga manteniendo la correlación finca-derecho.

Así lo afirma la RDGRN 27-5-1983 que permite la agrupación de cinco fincas subterráneas distintas, que de hecho constituyen un garaje -a pesar de que tres pertenezcan a distintas comunidades de propietarios-, sobre la técnica de abrir un nuevo folio a la finca resultante, pero subsistiendo las fincas agrupadas a ciertos efectos -conservan su número y cuota con relación a la finca de la que forman parte-, de manera que el folio registral no quede cerrado.

De la misma manera la RDGRN 13-5-1987 admite la configuración de una unidad subterránea -susceptible de aprovechamiento autónomo- como finca independiente y con folio propio, mediante la agrupación de porciones subterráneas previamente segregadas de diversas fincas, pero sin cerrar el folio de las fincas agrupadas.

7.º) Claridad de redacción

El principio de especialidad registral implica también una claridad de los pronunciamientos registrales, lo cual a su vez exige una claridad y falta de contradicción en la redacción de los títulos que acceden al Registro.

Cualquier estipulación contenida en el título que sea contradictoria, confusa o ininteligible, deberá ser aclarada previamente a la inscripción del mismo.

Numerosos son los casos en los que la jurisprudencia registral ha rechazado el acceso al Registro de títulos por falta de claridad en sus estipulaciones.

La no expresión con claridad de los titulares o de la extensión del derecho (RDGRN 20-9-1983), la falta de descripción de los inmuebles a que se refiere el título (RDGRN 28-5-1986), la contradicción del título en orden

a la cabida de la finca (RDGRN 4-11-1986), las cláusulas redactadas en términos ambiguos (RDGRN 17-5-1955), la falta de identificación de los bienes gravados o de la forma de ejercicio de los derechos inscritos (RDGRN 1-3-1994), son -entre otros muchos- ejemplos de defectos sub-sanables a efectos de inscripción por razón de este aspecto formal del principio de especialidad: la claridad de los pronunciamientos registrales y, previamente, de los títulos presentados a inscripción

8.º) Previsión legal de la operación solicitada

Finalmente, desde el punto de vista formal, el principio de especialidad registral, exige también que la operación registral solicitada esté reconocida en nuestro Derecho.

Ya hemos estudiado anteriormente, desde un plano de vista sustantivo, los requisitos exigidos en nuestro ordenamiento para la configuración de derechos reales dentro del principio general de *numerus apertus*.

Aquí se trata de otro aspecto diferente: la de si la operación registral solicitada tiene encaje en nuestro orden jurídico. Y todo ello dentro de la configuración de orden público que tiene el procedimiento registral por ser afectante a derechos de terceros.

El principio de especialidad, así enfocado, excluye del acceso al Registro de la Propiedad, de cualquier negocio jurídico, resolución o pacto cuyo alcance y contenido no esté reconocido en el Ordenamiento jurídico español, así como que se practique algún asiento registral propio de otras legislaciones pero que no tenga expreso reconocimiento en la española.

Un ejemplo muy claro desde este aspecto del principio de especialidad lo tenemos en la RDGRN 12-5-1992, en la cual se trató de la posibilidad de practicar en un Registro de la Propiedad español una hipoteca judicial provisoria francesa. El rechazo a practicar la inscripción se argumentó en que «para el ordenamiento español la expresión "inscripción hipotecaria judicial provisoria" es una denominación que por sí no da a conocer ni el asiento que se pretende ni la extensión del derecho objeto del mismo con la precisión exigida por el principio de especialidad».

En esta materia debe tenerse en cuenta también el carácter de *numerus clausus* que rige en materia de anotaciones preventivas, de manera que sólo podrán practicarse aquellas expresamente admitidas por las leyes (cfr. art. 42 LH), lo que ha llevado en ocasiones a rechazar el asiento solicitado, como en el caso de anotaciones de ejecutorias (RDGRN 30-6-1987), o anotaciones para garantizar el pago de pensiones alimenticias todavía no devengadas (RDGRN 13-6-1986) o la constatación registral de la desestimación de una tercera de dominio (RDGRN 4-2-1986) -entre otras muchas-.

El carácter de orden público del procedimiento registral también supone la imposibilidad de que conste registralmente circunstancias que o no se corresponden con la realidad o no se ajustan a lo previsto en la ley.

Por eso, la RDGRN 27-11-1986 rechaza que pueda aparecer el precio como pagado en la inscripción cuando del título resulta que quedó aplazado, por mucho que los propios interesados lo quieran así «dado el carácter indisponible de la normativa reguladora de la forma, requisitos y efectos de los asientos registrales, así como el valor y alcance de la calificación registral que no puede desconocer ninguno de los elementos integrantes del negocio».

Y lo mismo ocurrirá respecto de cualquier estipulación que suponga alterar el procedimiento registral o imponerlo al Registrador (cfr. RDGRN 17-9-1987 respecto al carácter de orden público del procedimiento registral, que lo sustrae a la voluntad de los particulares).

C) Aspecto procedimental:

9.º El rango registral

Finalmente debe quedar claro por virtud de la inscripción el rango registral del derecho inscrito, sobre la base de entender que la prioridad viene determinada por el Registro de la Propiedad -no extrarregistralmente-, y que ya desde la inscripción misma no deben quedar dudas respecto de la preferencia entre derechos inscritos.

Cualquier estipulación o circunstancia que impida conocer con exactitud el rango del derecho inscrito será contrario al principio registral de especialidad.

En consecuencia, por tanto, no cabe la constitución de derechos reales del mismo rango, debiendo quedar clara la preferencia entre derechos inscritos. Esta preferencia la determina siempre la fecha de presentación del título (art. 17 en relación con el 24 LH), hasta el punto de que en caso de presentación simultánea deben los interesados ponerse de acuerdo en la preferencia de los títulos contradictorios sin que entretanto pueda practicarse la inscripción (cfr. art. 422 RH).

Los supuestos de rango simultáneo son excepcionales en nuestro Derecho. Así ocurre en los casos de mancomunidad de derechos (cfr. art. 227 RH respecto de las hipotecas a favor de varios titulares mancomunados, el cual opta por considerar preferentes las hipotecas del mismo rango no ejecutadas); en estos casos -no obstante- siempre debe quedar clara la forma de su ejercicio por los varios acreedores mancomunados, de manera que cualquier falta de claridad respecto al carácter mancomunado o solidario del derecho inscrito o respecto de la forma de actuación de los varios acreedores mancomunados o solidarios, o de su cuota, será defecto que suspenda la inscripción por razón del principio de especialidad (cfr. RDGRN 1-3-1994).

IV. Recapitulación

El principio de especialidad registral es uno de los tres ejes en los que se asienta desde su origen el sistema registral español (calificación, publicidad y especialidad) y presupuesto de los importantísimos efectos atribuidos al Registro de la Propiedad (legitimación registral, inoponibilidad de lo no inscrito, fe pública, acciones ofensivas y defensivas del titular inscrito, presunciones posesorias, etc.).

Dicho principio se establece en favor de los terceros que pueden llegar a adquirir algún derecho sobre bienes inmuebles o derechos reales inscritos, de manera que el derecho real debe estar inscrito y -por tanto- publicado con relación a una concreta finca registral y con exacta determinación de su alcance, extensión y contenido.

El principio de especialidad tiene así una importancia extraordinaria en nuestro Derecho hipotecario que excede de la clásica concepción hecha por la doctrina (circunscrita a la concreción de la finca, derecho, y titular). Las manifestaciones del principio son múltiples pudiendo clasificarse en tres órdenes, según se atiende a su aspecto material, formal o procedimental.

En su aspecto material, el principio de especialidad hace referencia a los derechos reales objeto de inscripción, y significa la exacta determinación del derecho real inscrito («fijación exacta de la extensión material del derecho», tal como lo hemos definido anteriormente). La seguridad jurídica inmobiliaria y la protección de la apariencia que dispensa el Registro de la Propiedad, exigen que no exista la mínima duda respecto del alcance y efectos de los derechos inscritos. En este aspecto material o sustantivo la especialidad exige una precisa concreción de la naturaleza, del contenido y del título constitutivo de los derechos publicados por el Registro:

- a) En cuanto a su naturaleza deberá quedar claro que se trata de un derecho real oponible *erga omnes*.
- b) En cuanto a su contenido deberá estar perfilada nítidamente su titularidad, duración, extensión, facultades que atribuye, y causa jurídico-económica a que responde, así como su valor, c) En cuanto al título deberá especificarse el título transmisivo.

En su aspecto formal, el principio de especialidad se refiere a la forma de practicarse los asientos en el Registro de la Propiedad español, y tiene a su vez una triple manifestación:

- a) La llevanza del Registro por el sistema de folio real, que supone la necesaria apertura de un folio para cada una de las fincas sobre el cual se va a hacer constar el historial jurídico. Esto a su vez exige una clara determinación de los datos descriptivos de las fincas y una correlación entre los datos descriptivos y los derechos inscritos.



b) La claridad de redacción, de manera que los asientos se extiendan unos después de otros, sin huecos ni claros entre los asientos, y con expresión circunstanciada de todos los requisitos exigidos para la delimitación material del derecho inscrito.

c) La previsión legal de la operación solicitada, de manera que no se podrán practicar sino los asientos previstos en la legislación hipotecaria, sobre la base del carácter imperativo del procedimiento registral.

Finalmente, en su aspecto procedimental, debe quedar claro por virtud de la inscripción cuál es el rango registral del derecho inscrito, sobre la base de entender que la prioridad viene determinada por el Registro de la Propiedad -no extrarregistralmente-, y que ya desde la inscripción misma no deben quedar dudas respecto de la preferencia entre los derechos inscritos.

Así configurado, el principio de especialidad logra su virtualidad propia (complementaria del principio de publicidad, origen y razón de ser del Registro de la Propiedad), que consiste en la posibilidad de conocer el exacto alcance de los derechos inscritos, de manera que tan sólo perjudicarán al tercero que inscribe su título en el Registro de la Propiedad los derechos reales ya inscritos, en los precisos términos expresados en el asiento correspondiente dentro del folio abierto a la finca.

Existe por tanto una íntima relación entre el principio de especialidad y el de inoponibilidad (a través del art. 13 LH -cuyas analogías y diferencias con el artículo 32 LH ya hemos estudiado-) al igual que con el principio de prioridad (en cuanto a la necesaria concreción del rango del derecho inscrito).

Para concluir debe decirse que a la configuración del principio de especialidad ha contribuido decisivamente la jurisprudencia registral -como se ha ido estudiando en este trabajo-, la cual -a salvo alguna resolución reciente, claramente criticable- siempre ha tenido presente la especialidad registral como una de las bases esenciales del sistema hipotecario español.

3 Normativa

[Código Civil]²

ARTÍCULO 460.

Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

1º- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.

2º- La naturaleza, valor, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.

3º- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se construya el que sea objeto de la inscripción.

4º- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del

inciso 1°; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción.

[Reglamento del Registro Público]³

Artículo 67.—De la Base de Datos.

La base de datos constituye un medio de registración en donde se transcribe el contenido de e jurídico registral de cada inmueble, sociedad mercantil o civil, persona física, asociación, concesión y cualquier otra inscripción que se lleve a cabo en este Registro, mediante un elemento de unidad, legajo o ficha, en el cual queda satisfecho el principio de especialidad registral.

(Así corrida la numeración por el Artículo 1° del Decreto Ejecutivo N° 28541, que adicionó los artículos 16 y 17, y ordenó correr la numeración por lo que este artículo pasó de ser 65 a 67)

4 Jurisprudencia

a)Quebranto al principio de especialidad y tracto sucesivo

Inscripción registral: Variación de número de finca mediante nota marginal consignada trece años después de otorgada la escritura

[Tribunal de Notariado]⁴

Voto de mayoría

"IV. En el presente asunto, se tiene que el notario denunciado se apersonó al Archivo Notarial el día 31 de octubre del dos mil uno y, al margen de la escritura número nueve de su protocolo número trece, consigna una razón que literalmente expresa: *"El suscrito Notario Público debidamente autorizado por las partes hace constar que el número de la finca que se vende es: Matrícula Folio Real trescientos setenta y seis mil treinta y siete- cero cero partido de San José."* A la vez, esa entidad expresa su preocupación de que dicha nota varía en su totalidad el número de la finca objeto del contrato, además de que se consigna trece años después de otorgada la escritura y que con anterioridad a dicha nota se expidió por lo menos un testimonio de esa escritura. El referido instrumento fue otorgado a las siete horas del 28 de julio de mil novecientos ochenta y siete y por ese medio, el señor Gilberto Pereira Solano vende a Roy de Jesús Pereira Sárraga, quien hipoteca a RECOPE. El inmueble vendido e hipotecado, según se indica en la escritura que otorgó el notario Pacheco, es "un lote parte de la finca inscrita en Propiedad, Partido de San José, al tomo dos mil ciento cincuenta y nueve, folio trescientos ochenta y siete, número DOSCIENTOS DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE, asiento uno, que es terreno con la naturaleza, la medida y linderos que indica el Registro situada en el distrito segundo, cantón trece de San José". Según la prueba que consta en autos, visible a folios 7 a 17, por la escritura número cuatro otorgada ante el notario Lucas Raúl Ulloa Hidalgo, a las dieciséis horas treinta minutos del diez de agosto de mil novecientos noventa, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, segregó y vendió un lote parte de la finca del Partido de San José, matrícula doscientos diecisiete mil trescientos ochenta y siete-cero cero cero, al señor Gilberto Pereira Solano, el cual es terreno para construir con una casa, situado en el distrito segundo, cantón trece de San José, según documento presentado al Registro bajo

el asiento 5678 tomo 381 e inscrito el 24 de agosto de mil novecientos noventa, formando la finca del Partido de San José, matrícula trescientos setenta y seis mil treinta y siete-cero cero cero.V. La denuncia que efectúa el Archivo Notarial se fundamenta en tres aspectos: a) De que dicha nota varía en su totalidad el número de la finca objeto del contrato, b) Que se consigna trece años después de otorgada la escritura y c) que con anterioridad a dicha nota se expidió por lo menos un testimonio de esa escritura. En primer término, se hace necesario analizar la actuación del notario al momento en que otorgó la escritura de segregación, venta e hipoteca, para así concluir en la improcedencia de la razón que suscribió el denunciado, cuya sanción objeta. En relación al primer punto, el párrafo primero del artículo 73 de la Ley de Notariado anterior, vigente a la fecha en que el notario denunciado otorgó la escritura, establecía que si se tratare de escrituras relativas a inmuebles, sujetas a inscripción en el Registro Público, por estar ya inscritos, éstos, la relación contendrá cita de la provincia, del número de la finca y del asiento en que constare el derecho real afectado por tales documentos, así como los elementos de identificación de la inscripción, que fueren necesarios para localizar el inmueble en esa oficina. Ciertamente, en el caso de autos, se identifica el inmueble vendido e hipotecado con base en el distrito y cantón donde se encuentra ubicado el inmueble del cuál se segregó, pero, para efectos de cumplir con el Principio de Especialidad en material registral recogido en la norma transcrita en relación al artículo 460 del Código Civil, dicho profesional estaba impedido de identificar en forma clara y certera, cuál era el lote objeto de la transacción. Esto se debe a que es hasta después, sea el diez de agosto de 1990 en que se otorga la escritura por la que se segrega el lote que tres años antes, ante su notaría, se había vendido e hipotecado. Con ese proceder, el notario contrarió, su deber de asesoría que estaba obligado a dispensar a las partes de la escritura por él otorgada, toda vez que su obligación era cerciorarse del estado jurídico en que se encontraba el inmueble, mediante el estudio registral previo, lo cual le hubiera permitido darse cuenta de que a la fecha de otorgamiento del documento que autorizó, todavía no existía jurídicamente el inmueble que el señor Gilberto Pereira Solano vendía a don Roy Pereira Sárraga, quien a su vez lo dio en garantía hipotecaria de primer grado a favor de RECOPE, debido a que no se había autorizado y mucho menos inscrito la escritura por la cual adquiriría dicho transmitente. Asimismo, como consecuencia de la infracción del notario a ese deber de asesoría, violentó también el Principio de Tracto Sucesivo contenido en el artículo 452 del Código Civil en relación a los artículos 267 del mismo cuerpo legal y 7 de la Ley sobre inscripción d documentos en el Registro Público número 6145 de 18 de noviembre de 1977 y sus reformas y artículo 53 del Reglamento del Registro Público, Decreto Ejecutivo 9885 J de 16 de abril de 1979, vigente en ese entonces, que impiden la transmisión de un derecho real por persona que no aparezca en el Registro como propietario, o lo adquiera en el mismo instrumento de su constitución. Entonces, si para el 28 de julio de 1987, fecha en que el denunciado otorgó la escritura de venta e hipoteca, aún no se había otorgado la escritura de segregación y venta en favor de don Gilberto Pereira Solano, persona que compareció como vendedor, lo que sucedió hasta el 10 de agosto de 1990, es claro que estaba imposibilitado legalmente para describir un inmueble que todavía no existía. Cosa distinta se presentaría en el evento de que dicho inmueble se hubiere segregado con anterioridad a la escritura que autorizó el denunciado, en cuyo caso el notario lo podría describir por referencia, haciendo relación a la descripción completa del inmueble, a la finca madre y al documento por el cual se segregó y, posteriormente, una vez individualizada registralmente, podría haber consignado la razón notarial de las citas del inmueble, con vista de los asientos del Registro. Sin embargo, al no obrar de esta forma, el notario estaba impedido de realizar cualquier enmienda por razón notarial en la escritura matriz haciendo constar las citas del inmueble, ni siquiera con la firma de las partes como lo prescribe hoy en día el artículo 96 del Código Notarial, vigente a la fecha en que se consignó dicha razón y por ende, cuando cometió la falta. Lo que se requería en esta situación era el otorgamiento de una escritura adicional, de acuerdo a lo prescrito en el numeral 99 de dicho cuerpo legal, con la comparecencia de todos los ahí otorgantes y del acreedor que no compareció en ese momento, por lo que se descarta la posibilidad de una razón en ese sentido, toda vez que era necesario ratificar en forma precisa el inmueble vendido y de parte del acreedor, su aceptación de esa garantía, al ser esta inexistente a la fecha de la escritura que autorizó el denunciado, motivo por el cual lleva razón la entidad denunciante en el sentido de que se varió las citas del inmueble, siendo éste el motivo por el que se le sanciona, aún cuando se aprecia la comisión de otras faltas, como las antes explicadas, pero que no pueden sancionarse por no haber sido denunciadas y ser el notario el único apelante."

b) Violación de los derechos alegados por cuanto no se emitió la certificación solicitada dentro del plazo legalmente establecido

Solicitud de certificación de valor declarado del inmueble del recurrente para efectos de un remate de propiedad

[Sala Constitucional]⁵

Voto de mayoría

Del estudio de los autos se tiene que efectivamente el recurrente solicitó a la Municipalidad recurrida que le brindara el valor fiscal de la propiedad No. 280116-002 del Partido de San José, con la finalidad de sacarla a remate en el proceso ejecutivo simple No. 00-000210-182-CI, sin embargo ésta le fue denegada, considerando la recurrida que se trata de información confidencial tutelada en el artículo 117 del Código Tributario. Como bien indica el recurrente, este Tribunal en la sentencia No. 2005-0848 declaró con lugar un recurso precisamente porque un Municipio también se opuso a entregar la misma información aquí reclamada y este Tribunal consideró que tal denegatoria resultaba arbitraria y lesiva del derecho a obtener información pública establecida en el artículo 30 de la Constitución Política. Si bien el artículo 117 del Código Tributario tutela la confidencialidad de la información brindada por los administrados a la administración para efectos fiscales, lo cual es evidente en atención al derecho de intimidad y privacidad de las comunicaciones tutelado en el artículo 24 de la Constitución Política, el acto final administrativo propiamente como resultado de la indagación, en este caso al fijar el Municipio el valor fiscal de una propiedad, constituye un dato público. Nótese que el dato a brindar no es el reportado por el administrado, el cual no coincide necesariamente con el monto determinado por el Municipio, o la información mediante la cual la administración arribó a un monto determinado, sino únicamente el resultado final, el valor fiscal que le otorgó la Municipalidad. Precisamente el mismo artículo 117 del Código Tributario establece la excepción de la confidencialidad respecto al registro de valores de los bienes inmuebles al señalar en lo que interesa:

*"...La prohibición que señala este artículo no impide la inspección de las declaraciones por los Tribunales Comunes. Tampoco impide el secreto de las declaraciones, la publicación de datos estadísticos o del **registro de valores de los bienes inmuebles**, así como de la jurisprudencia tributaria conforme a lo previsto en el artículo 101 de este Código, o el suministro de informes a los personeros de los Poderes Públicos, siempre que se hagan en tal forma que no pueda identificarse a las partes..."*

Por otro lado, en lo que respecta al bien inmueble, éste está sujeto además a un principio de publicidad registral, en atención a la seguridad jurídica. El artículo 460 del Código Civil dispone:

"Cualquiera inscripción que se haga en el Registro de Propiedad, relativa a un inmueble, expresará, además de las circunstancias de toda inscripción:

- 1.- La naturaleza, situación, cabida, linderos y nombre y número si constaren, del inmueble objeto de la inscripción o al cual afecte el derecho que deba inscribirse.*
- 2.- La naturaleza, **valor**, extensión, condiciones y cargas de cualquiera especie del derecho que se inscriba.*
- 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.*
- 4.- El nombre, apellidos y generales de la persona a cuyo favor se haga la inscripción y los de aquella que transmita o constituya el derecho que ha de inscribirse.*

En las segundas y siguientes inscripciones relativas a la misma finca, no se repetirán las circunstancias del inciso 1; pero se hará referencia de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción."

Por todo lo anteriormente considerado y siendo que este Tribunal no ha variado el criterio externado en la sentencia No. 2005-848, lo procedente es estimar este recurso, al resultar arbitraria la denegatoria de la información solicitada por el recurrente, por parte de la Municipalidad de Desamparados.

c) La función calificadora del Registro

[Tribunal Registral Administrativo]⁶

Voto de Mayoría

TERCERO: Sobre el Fondo: Analizado el presente caso a la luz de la legislación que rige la materia y vistos los agravios expuestos por el recurrente, el Tribunal llega a la siguiente conclusión. **1.- Sobre los agravios del recurrente.** La representación del Estado argumenta que de la sentencia emitida por el Juez Primero Civil y de Trabajo de Puntarenas, que fue la ejecutoria de Diligencias de Información Posesoria tramitada por el señor JRG, se desprende: **a)** que el terreno inscrito en el Registro Público de Bienes Inmuebles, matrícula número cuarenta mil cincuenta y dos, está situado en **playa Hermosa de Jacó, Puntarenas, que es zona marítimo terrestre no urbana;** **b)** que uno de los fundamentos legales que tuvo presente el Juez para aprobar las diligencias de información posesoria, fue la norma 100 de la Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Fiscal de 1980, N° 6406 de 18 de diciembre de 1979, que exceptuaba la aplicación de las disposiciones de la Ley de la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043 de 2 de marzo de 1977, a los predios poseídos por personas que los hubieren adquirido legítimamente y que estuvieren en plena posesión de los mismos, **en la zona marítimo terrestre declarada como zona urbana** del distrito 9 del cantón central de la Provincia de Puntarenas, previo pago de una suma alícuota de cinco mil colones por hectárea a favor del Consejo Administrativo Municipal de Jacó o del cantón respectivo, cuando así hubiese sido ordenado por la ley y que, siendo dicha norma de carácter atípico por estar contenida en una Ley de Presupuesto de la República, resulta ser inconstitucional según la jurisprudencia de la Sala Constitucional; **c)** que el plano utilizado en esa información posesoria indica que el señor JRG es arrendatario y **d)** que toda esta información y documentos, forman parte del marco de calificación registral usado en su momento por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles para dar curso a la inscripción de la propiedad cuya inmovilización ahora se solicita, y que por estas razones, el Registro no puede venir a resolver que no existe error registral y, por ende, que no procede la inmovilización pedida. **2.- Sobre el marco de calificación.** El marco de calificación registral es uno de los ejes fundamentales del funcionamiento del Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles. Según el artículo 34 del Reglamento del Registro Público, Decreto número 26771 de 18 de marzo de 1998, la calificación consiste en el examen, censura, o comprobación que de la legalidad de los títulos presentados debe hacer el Registrador antes de proceder a la inscripción, y le concede la facultad a dicho Registrador, de suspender o denegar los que no se ajustan a las disposiciones de nuestro ordenamiento jurídico. Al momento de calificar, el funcionario asignado se atenderá tan solo a lo que resulte del título y en general a toda la información que conste en el Registro y sus resoluciones no impedirán ni prejuzgarán sobre la validez de éste, o de la obligación que contenga, concepto que también se contempla en el artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, N° 3883 de 17 de mayo de 1967. La calificación que se convierte en un control de legalidad de un documento que por el Principio de Rogación ingrese al Registro, es realizada por el Registrador en dos momentos u etapas, una de tipo formal y otra de fondo. En la primera etapa, el registrador hace un examen de las formalidades extrínsecas del documento y verifica si cumple la forma impuesta por la Ley o por el propio Reglamento del Registro, en cuanto a la solemnidad del instrumento público que ingresa al Registro (artículo 450 del Código Civil), es decir, por ejemplo, si en la expedición del documento se han observado las medidas de seguridad que vienen a garantizar la autenticidad del documento y si efectivamente fue expedido o autorizado por autoridad o funcionario competente. En la segunda etapa, el registrador hace un análisis de fondo del documento que califica, valora las formalidades intrínsecas de ese documento a la luz de la normativa aplicable y la información que publicita el Registro. La función calificadora se fundamenta, entonces, en la necesaria congruencia con las normas que regulan la materia registral y corresponde al Registro, ajustar sus



actuaciones al bloque de legalidad; por ello, el Registro ha de publicitar asientos registrales válidos y exactos, que arrojen una adecuada identificación de los bienes, satisfaciendo así el Principio de la Especialidad Registral Inmobiliaria regulado en el artículo 460 del Código Civil. En síntesis, el Registrador podrá objetar el documento por razones de forma o por la existencia de una evidente contradicción entre la información que conste en el Registro y la que se pretende inscribir. La valoración de las formalidades extrínsecas e intrínsecas que de un documento público hace el registrador, varía dependiendo si éste es notarial, judicial o administrativo. Al respecto, la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en resolución número 100 de las 16:45 horas del 17 de diciembre de 1980 dijo: *“...la amplitud con que esta función se desenvuelve cuando se trata de examinar la legalidad de las formas extrínsecas, tiene sus límites según se trate de documentos notariales, judiciales o administrativos, pues es amplitud plena en los documentos notariales, muy limitada en los judiciales y no tan limitada en los administrativos. VIII.- Cuando se trata de la calificación de los documentos judiciales, el Registrador se encuentra frente a disposiciones diversas, unas que lo limitan y otras que lo facultan. No puede negar el debido cumplimiento de las sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia (...); no puede dejar de prestar la debida cooperación para la administración de justicia. No puede desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez, que es soberano dentro del límite de ellas, razón por la cual tampoco puede alterar ni revocar el pronunciamiento de un fallo ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial. Tampoco puede calificar los pronunciamientos de las sentencias, o la validez del procedimiento.”* Lo transcrito, obliga al registrador que califica un documento judicial, a cumplir debidamente con el mandato impuesto dentro de los límites de su competencia, prestando la cooperación debida, sin desconocer el valor de las resoluciones judiciales ni las facultades jurisdiccionales del Juez; al registrador le está vedado alterar o revocar un fallo judicial; ni la forma como se produce la resolución o el acto judicial, es decir, no puede pronunciarse sobre la validez del contenido de las sentencias o sobre la validez del procedimiento, por estarle así vedado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 153 de nuestra Constitución Política. Si bien, la mencionada resolución dictada por el Juzgado I Civil y de Trabajo de Puntarenas fue dictada con posterioridad a la inscripción del documento que se trata en este proceso, para esa época –noviembre de 1980- se aplicaba el ya citado artículo 27 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, sustentada en principios registrales que desde la promulgación del Código Civil -1888- se encontraban dentro de la corriente registral por la influencia que para esa época ejerció en Costa Rica la Ley Hipotecaria de España de 1861. Esa Ley, contemplaba en el artículo 18, la facultad calificadora de los registradores de las escrituras que se solicitaban inscribir, pero, de modo alguno, regulaba un procedimiento calificador para los documentos provenientes de la sede judicial. Ese artículo fue modificado en la Ley de 1909, declarando que los registradores calificarían bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase. Actualmente, el Reglamento a la Ley Hipotecaria mencionada recoge cuatro puntos sobre los que debe versar la calificación del Registrador de un documento proveniente del órgano jurisdiccional, a saber: *“ a) la competencia del Juzgado o Tribunal; b) la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado; c) las formalidades extrínsecas del documento presentado; 4) los obstáculos que surgen del registro. Por el contrario no podrán ser objeto de calificación: a) las decisiones jurisdiccionales y b) el orden interno del procedimiento”* (Mena y San Millán, José M^a, Calificación Registral de Documentos Judiciales, Librería Bosch, Barcelona, 1985, ps. 55-56), doctrina que se integró en la resolución de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia citada. Es por ello que se puede afirmar, que de acuerdo al marco de calificación registral existente para un documento proveniente de la sede judicial, la inscripción efectuada por el Registro de la Propiedad de Bienes Inmuebles de la finca situada en la Provincia de Puntarenas, número 40.052 lo fue conforme a derecho, pues el Registro estaba inhibido para cuestionar el fondo de una ejecutoria judicial que es declarativa de un derecho de propiedad, puesto que dicho pronunciamiento jurisdiccional fue emitido en cumplimiento de un procedimiento mediante el cual el Juez tuvo a la vista el plano del terreno, la prueba testimonial directamente recibida por él, se cumplió con el otorgamiento de las audiencias respectivas, tanto a la Procuraduría General de la República en la persona del Agente Fiscal, como al Instituto de Tierras y Colonización (hoy I.D.A.), hechos que el registrador no puede calificar por ser formalidades intrínsecas de un documento judicial, debiendo, conforme a lo anterior expuesto, avocarse a revisar únicamente las formas extrínsecas de ese documento. Aún más, se desprende del documento que consta en el expediente y que sirvió para generar la finca aquí cuestionada, que se cumplió con el procedimiento que establece la ley de informaciones posesorias. **3.-** La inmovilización, como medida asegurativa que surge ante la necesidad de garantizar que la cosa sea conservada, procede conforme lo establece el artículo 88 del Reglamento del Registro Público, cuando el registrador encuentre un error u omisión que pudiese acarrear la nulidad del

asiento. En la ejecutoria de marras, aunque el señor Juez la hubiese aprobado basándose, aparentemente, en una norma atípica y en un plano que no le transmitía al señor JRG la posesión del terreno a titular, estos son hechos que escapan de la calificación registral, pues fueron objeto de un procedimiento que obligó a una valoración por parte de la autoridad judicial, apoyándose además, dicha autoridad, en el testimonio de testigos del lugar, en la inspección que el propio Juez realizó del terreno y del silencio que la Agencia Fiscal, en representación de la Procuraduría General de la República y el Instituto de Tierras y Colonización, mantuvo cuando se le dio traslado de esas diligencias de información posesoria. Es por eso, que lleva razón el Registro al indicar en la resolución recurrida, que la inmovilización está reservada al error cometido en sede registral, no los cometidos en sede extra registral y que no pueden ser comprobados por medio del procedimiento de la gestión administrativa, por estarle así impedido, incluso por norma de rango constitucional como ya se expuso supra. Téngase presente también que el artículo 92 del Reglamento del Registro Público es claro al indicar que la gestión administrativa procede cuando exista una anomalía en la información que consta en el Registro, ya sea por error o por estar ésta viciada de nulidad entendida, como un vicio generado dentro del procedimiento de inscripción, o cuando se tiene interés en modificar o cancelar alguna información que no se pueda llevar a cabo por los procedimientos existentes. Concordado este artículo con el numeral 474 del Código Civil, que impide la cancelación de los asientos de inscripción en sede registral y manda a solucionar el conflicto ya sea por el avenimiento de las partes o la decisión de la sede judicial, tenemos que al Registro solo le compete corregir los errores que se hayan cometido en su propia sede y **Sobre la inmovilización pedida**, dentro del marco de calificación. A estos errores son los que se refiere el artículo 87 del Reglamento de cita, en cuyo caso, si la corrección causa perjuicio a terceros, el Registro debe proceder conforme lo indica el precepto 88 siguiente, para lo cual, se ordena la inmovilización del bien. Este Tribunal, al respecto ya se ha pronunciado, y en el Voto N° 128-2004 de las 15:15 horas del 18 de noviembre de 2004 dijo: “...no procede que el recurrente hubiese pretendido trasladar al Registro la discusión y el eventual contradictorio de aspectos evidentemente extra registrales, (como lo es la gestión administrativa), y no para la investigación de eventuales conductas ilegales -civiles o penales-, eligiendo una vía concebida en forma exclusiva tan sólo para la corrección de errores cometidos por el propio Registro cuyo conocimiento exclusivo compete a los órganos jurisdiccionales y no al Registro ...” (el subrayado es del original). Resulta menester recordar al recurrente, que si bien la Procuraduría General de la República en diferentes dictámenes, tal y como lo señala, ha reconocido la facultad legal que tiene el Registro para proceder con la medida cautelar de nota de advertencia e inmovilización, ésta, conforme al principio de legalidad que impera en la Administración Pública, se encuentra restringida a aquellos supuestos expresa y taxativamente señalados en la ley, en este caso, como se ha indicado supra, ante la comisión de errores en sede registral. Es por ello que, no es de recibo la interpretación que la representación estatal confiere a la jurisprudencia emanada de la Sala Constitucional, en cuanto a la razonabilidad de la inmovilización cuando existan elementos de juicio reveladores de nulidad y para evitar perjuicio a terceros de buena fe, pues, en criterio de este órgano de alzada, a pesar de la vinculatoriedad erga omnes de los precedentes de la Sala, tal interpretación es pertinente en el tanto dicha inmovilización resulte de la aplicación de alguno de los supuestos establecidos por la ley, siendo éstos, como ya se indicó reiteradamente por este Tribunal, la orden emanada de la autoridad judicial o en su defecto, la determinación en sede administrativa del error registral. **4.- Sobre el rechazo ad portas.** No comparte este Tribunal la apreciación del apelante, cuando indica que fue violado el debido proceso al ser rechazadas sus gestiones **ad portas**. Tal y como se indicó en el punto anterior, el artículo 92 citado establece los casos en que procede la gestión administrativa, siendo que, el Registro después de hacer una valoración de la gestión presentada, llega a concluir que el error alegado es de naturaleza extra-registral, por lo tanto, conforme lo establece el Principio de Legalidad, lo que procede es rechazar la gestión por no encontrar fundamento legal dentro del ordenamiento jurídico para ordenar lo solicitado por el recurrente. El rechazo ad portas obedece a un imperativo legal, y conforme a ello actuó el Registro, pues de haber procedido la gestión, independientemente de que se hubiese presentado un juicio en sede judicial, efectivamente bien podría ese órgano **a quo** haber dictado la anotación de la advertencia administrativa y consecuente inmovilización, lo que no se hizo, como se dijo, por no haberse encontrado la existencia de un error generado dentro del procedimiento de inscripción registral. Al respecto, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante resolución N° 2002-06977 de las once horas con siete minutos del doce de julio de dos mil dos dijo: “El artículo 153 de la Constitución Política confiere al Poder Judicial la titularidad exclusiva de la potestad jurisdiccional para conocer de las causas civiles, penales, comerciales, de trabajo y contencioso administrativo, así como de las otras que establezca la ley; resolver definitivamente sobre ellas y ejecutar las resoluciones que pronuncie, con ayuda de la fuerza pública si fuere necesario. Así, la ley confiere al Juez la



potestad de asegurar los derechos en discusión dentro de un determinado proceso judicial, o bien de hacer cumplir lo dispuesto por mandato judicial, que tiene carácter imperativo y es de acatamiento obligatorio para la administración.” 5.- El Tribunal comprende que la representación del Estado busque, a través de la gestión administrativa, lograr la inmovilización de la propiedad y no conformarse con el mandamiento de anotación de demanda que publicita el asiento registral. Sin embargo, el artículo 4 de la Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre, N° 6043, que le da competencia a la Procuraduría General de la República para ejercer la defensa de esos bienes demaniales, debe ser interpretado de conformidad con el principio de legalidad que rige toda actividad de la Administración, sea, que las gestiones y acciones de defensa deben ser acordes a derecho y ser planteadas en la vía correspondiente, dependiendo de lo solicitado. El **Sobre la vía correcta**, artículo 1 de la Ley sobre Inscripción de Documentos en el Registro Público, dispone que la finalidad del Registro es inscribir documentos, garantizando con ello la seguridad de los bienes o derechos inscritos con respecto a terceros. La información que publicita un asiento registral se presume válida y perfecta, porque los asientos deben de ser exactos e íntegros, es por eso que, para cancelar un asiento registral, se requiere de la avenencia de las partes o de una resolución que así lo declare proveniente de la vía jurisdiccional que será la encargada de conocer de dichas pretensiones. Sobre este régimen de protección del asiento registral, hace referencia el dictamen de la Procuraduría General de la República, número C-128-99, de fecha 24 de junio de 1999 aportado por el mismo recurrente y que se encuentra visible a folio 86, que en lo que interesa dice: “Uno de los enormes problemas a que dan lugar las indebidas inscripciones en el Registro Público de fincas privadas en la zona marítimo terrestre es el aparente conflicto entre el régimen exorbitante que dimana de la declaración legal de demanialidad frente a la protección de los títulos de dominio (originarios o derivados) que han conseguido acceso al Registro de la Propiedad. Esto en virtud de los principios que entran en juego: el de presunción de legitimidad y fe pública registral, a través de los cuales se presume cierto el derecho del titular registral. La inscripción del título le confiere una presunción –iuris tantum- de legitimidad de su derecho. Tampoco pueden desconocerse, de plano, los efectos de la información posesoria aprobada por la autoridad judicial, que da pie a la práctica del asiento, ni el principio constitucional de los actos propios de la Administración.”. 6.- A pesar de lo afirmado por el representante del Estado, en cuanto a que el Registrador, al momento de calificar el documento judicial que dio origen a la inscripción de la finca ahora cuestionada; debió ver que dicha inscripción se basó en una norma atípica de presupuesto, por ende inconstitucional, y que no debió inscribir bajo este argumento, resulta indispensable recordar que con la reforma dada al artículo 10 de nuestra Constitución Política en mil novecientos ochenta y nueve, se crea un control concentrado de constitucionalidad, por el cual, ante la duda sobre la constitucionalidad de una norma, se debe acudir a la consulta o acción de **De la inconstitucionalidad de las normas atípicas de presupuesto**, inconstitucionalidad ante la propia Sala Constitucional, único órgano habilitado por nuestro ordenamiento jurídico para decretar la irregularidad de las normas con la Constitución Política, todo según los artículos 102 y 75 párrafo segundo de la Ley de la Jurisdicción Constitucional, N° 7135. Por lo que, si considera la representación del Estado que el numeral 100 de la Ley de Presupuesto N° 6406 es inconstitucional, deberá ser dicha representación la que ejerza los medios que la ley le otorga para lograr dicha declaratoria, y no pretender que sea el Registrador, en sede administrativa, el que declare la inconstitucionalidad de una Ley o de una resolución de un Juez de la República. 7.- Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales, de jurisprudencia, doctrina y criterio administrativo, el Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por la representación del Estado y confirma la resolución final venida en alzada, por estar dictada conforme a derecho y no encontrar en la inscripción de la finca número cuarenta mil cincuenta y dos de la Provincia de Puntarenas, error registral que justifique la inmovilización de ese inmueble. **Lo que debe ser resuelto.**

CUARTO: AGOTAMIENTO DE LA VIA ADMINISTRATIVA: De conformidad con los artículos 1 y 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley N° 8039, y 350.2 de la Ley General de la Administración Pública, Ley N° 6227, para los efectos de lo estipulado en el artículo 31 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, se da por agotada la vía administrativa.

POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, citas legales, de jurisprudencia, doctrina y criterio administrativo, el Tribunal rechaza el recurso de apelación interpuesto por la representación del Estado, contra la resolución dictada por la Dirección del Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles, a las diez horas del doce de enero de dos mil cinco, la cual en este acto se confirma, por estar dictada conforme a derecho y no encontrar en la inscripción de la finca número cuarenta mil cincuenta y dos de la Provincia de



Puntarenas, error registral que justifique la inmovilización de ese inmueble. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen para lo de su cargo.



ADVERTENCIA: El Centro de Información Jurídica en Línea (CIJUL en Línea) está inscrito en la Universidad de Costa Rica como un proyecto de acción social, cuya actividad es de extensión docente y en esta línea de trabajo responde a las consultas que hacen sus usuarios elaborando informes de investigación que son recopilaciones de información jurisprudencial, normativa y doctrinal, cuyas citas bibliográficas se encuentran al final de cada documento. Los textos transcritos son responsabilidad de sus autores y no necesariamente reflejan el pensamiento del Centro. CIJUL en Línea, dentro del marco normativo de los usos según el artículo 9 inciso 2 del Convenio de Berna, realiza citas de obras jurídicas de acuerdo con el artículo 70 de la Ley N° 6683 (Ley de Derechos de Autor y Conexos); reproduce libremente las constituciones, leyes, decretos y demás actos públicos de conformidad con el artículo 75 de la Ley N° 6683. Para tener acceso a los servicios que brinda el CIJUL en Línea, el usuario(a) declara expresamente que conoce y acepta las restricciones existentes sobre el uso de las obras ofrecidas por el CIJUL en Línea, para lo cual se compromete a citar el nombre del autor, el título de la obra y la fuente original y la digital completa, en caso de utilizar el material indicado.

- 1 Gómez Gállico, F. J. (Noviembre - Diciembre, 1994). El Principio de Especialidad Registral. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Núm. 625. Páginas: 2389-2436. Extraído el 1 de noviembre desde: http://vlex.com/vid/principio-especialidad-326864?ix_resultado=2.0&query%5Btextolibre%5D=especialidad+registral#ixzz144MQOydG
- 2 ASAMBLEA LEGISLATIVA. Ley número 63 del veintiocho de setiembre de mil ochocientos ochenta y siete. Código Civil. Fecha de vigencia desde: 01/01/1888. Versión de la norma: 7 de 7 del 01/11/2007.
- 3 PODER EJECUTIVO. Decreto Ejecutivo número 26771 del 18/02/1998. Reglamento del Registro Público. Fecha de vigencia desde: 18/03/1998. Versión de la norma: 6 de 7 del 17/12/2001. Datos de la Publicación: N° Gaceta: 54 del: 18/03/1998.
- 4 TRIBUNAL DE NOTARIADO.- Sentencia número 156 de las once horas quince minutos del tres de setiembre de dos mil tres. Expediente: 01-001689-0627-NO.
- 5 SALA CONSTITUCIONAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.- Sentencia número 2145 de las dieciséis horas del veintiuno de febrerp de dos mil seis. Expediente: 06-001149-0007-CO.
- 6 TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO.- Sentencia número 86, Goicoechea, a las diez horas del veintiocho de abril de dos mil cinco. Expediente No 2005-0027-TRA-BI.