

CONTESTACIÓN A MARGA.

Excelentísimo Señor Presidente de Tribunal Superior de Justicia de Asturias, Excelentísimo Señor Presidente de la Real Academia de Jurisprudencia de Asturias, ilustrísimos académicos, señoras y señores, la Academia se complace hoy en recibir como académica de número a MARGARITA M^a DE CARLOS MUÑOZ, nacida en Madrid, licenciada en Derecho por la Universidad Complutense e ingresada en el cuerpo de Registradores de la Propiedad y Mercantiles en el año 1987 y desde su ingreso ha servido en Asturias los Registros de la Propiedad de Luarca, de Mieres y de Pola de Laviana, siendo, en la actualidad, titular del Registro de Gijón n^o 1.

Ha desempeñado además diversos cargos colegiales como Directora de los Centros de Estudios Hipotecarios de Extremadura y Asturias, y actualmente es Decana de los Registradores de Asturias.

A lo largo de su carrera ha desarrollado también una intensa actividad como docente y conferenciante en Jornadas, Cursos y Seminarios en distintos Centros de Estudios Hipotecarios de toda España, Escuelas de Práctica Jurídica, Colegios de Abogados y Notariales y ha sido autora de diversos estudios sobre materia hipotecaria, civil y urbanística, habiendo colaborado en la redacción del libro Derecho Urbanístico del Principado de Asturias (2003).

Margarita de Carlos como jurista, como profesora y como científica es una persona trabajadora, metódica, de gran capacidad para la dirección empresarial y de muy aguda reflexión para la interpretación y la aplicación del derecho, lo que la hace merecer, sin duda, el calificativo de una persona brillante, como hemos podido apreciar oyendo su Discurso.

La Academia pues, ha de felicitarse por su incorporación a ella porque su discurso ha tenido lo que uno espera de un buen discurso: sencillez, amenidad y claridad pues, si como ha dicho Ortega, la claridad es la cortesía de los filósofos, cuando se habla de derecho hipotecario esta exigencia de claridad es algo más que cortesía: es una necesidad pues, no en vano, La Rica, excelente hipotecarista del Siglo XX, calificó agudamente a la hipotecaria, en una conferencia pronunciada precisamente en el Paraninfo de nuestra Universidad, como el álgebra del derecho, y ya se sabe, que mencionar una parte de las matemáticas entre hombres letrados, aunque sean ilustres, es casi lo mismo que mencionar al Maligno a un creyente.

Y ya entrando en la materia del discurso, debemos felicitar a la nueva Académica, en primer lugar, por elegir un tema tan novedoso como es "La descripción de la finca registral y sus efectos jurídicos. De la descripción literaria a la Georreferenciada", pues aunque parezca paradójico la descripción de las fincas en el Registro es un viejo tema que se inició con la primera ley hipotecaria --la de 8 de febrero de 1861-- y ha permanecido sin resolver hasta los primeros años del Siglo XXI, es decir, 150 años después de plantearse por primera vez.

La identificación de la finca registral como exigían la Ley Hipotecaria y su Reglamento, se hacía indicando:

Su naturaleza -- urbanas o rusticas--,

Su situación, el nombre con que sean conocidas

Sus, sus linderos --norte, sur, este y oeste, como si todas las fincas tuvieran una figura perimetral que coincidiera exactamente con los cuatro puntos cardinales

Y su medida superficial --como si todas las fincas estuvieran perfectamente medidas.

Lo cual resultaba claramente insuficiente, pues no había en ellas ninguna referencia que acreditara que aquellas descripciones correspondieran a ninguna realidad física efectiva, y así manifestaron continuamente los más ilustres representantes de la doctrina hipotecaria, entre ellos el muy sabio langreano Don Jerónimo González quien señaló que:

"Con relación a la finca objeto del Registro, la inscripción debe describirla de un modo indubitable en términos que no sea posible confundirla con ninguna otra, a fin de que con los datos y circunstancias que contengan los asientos se la pueda encontrar en el terreno... Para esto el mejor medio es el plano, pero el plano no basta, si no se refiere a puntos fijos o inconfundibles del terreno".

Este deseo de Don Jerónimo, repetido por otros hipotecaristas ilustres, era un problema importante, porque constituyendo el objeto del Registro la seguridad jurídica de los derechos recayentes sobre las fincas, éstas, que constituían el soporte físico y material del dominio y de los derechos reales, aparecían como una entelequia misteriosa y nada determinada, porque entraban en el Registro sin ninguna garantía suficiente de que existieran en

la realidad y, mucho menos, que tuvieran las características físicas con que se describían en los títulos, pues en éstos su descripción se basaba, en las manifestaciones que hacían los interesados en los títulos y sin ninguna base cartográfica fidedigna.

Las descripciones de las fincas eran pues, meramente literarias --y de ahí el subtítulo del Discurso que hemos escuchado: "De la descripción literaria a la Georeferenciada"-- pero unas descripciones que, aunque se denominaban literarias, de literarias tenía solo el nombre, porque si se examinan los libros hipotecarios poca literatura buena se encuentra en ellos ya que sus descripciones carecían por completo de valores literarios, como podría ser una descripción hecha por un artista como Azorín en su libro Pueblos de Castilla, o un Ortega en el Espectador, cuando habla del paisaje de Asturias.

Las descripciones eran mediocres y vulgares, como correspondía a los extremos que señalaba el art. 9,1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, hechas además, por personas no especialmente dotadas para la literatura, y que en nada se parecían en los libros de los Registros de Asturias a la que podrían haber hecho nuestros paisanos Leopoldo Alas, Pérez de Ayala o Palacio Valdés, quien decía de sí mismo y de su estilo literario, que escribía como hablaba. Afortunadamente para él, debía hablar muy, porque sus libros estaban muy bien escritos, cosa que no hacían los redactores de las descripciones literarias de las fincas, que se limitaban a transcribir las que figuraban en los títulos, sin cuidar que tuvieran ni belleza literaria, ni siquiera autenticidad y exactitud, de manera que si es muy conocida la costumbre de Stendhal de que todas las mañanas leía el Código Civil francés para perfeccionar su estilo literario, sería muy útil a los Registradores el consejo contrario: que no lean demasiado la literatura de los asientos registrales para no empeorar su estilo.

A pesar de esta observación general hay que decir que, en ocasiones, en las descripciones de las fincas se permitían sus redactores de algunas libertades que contribuían, sino a la perfección del estilo literario, si a constituir curiosidades que, en ocasiones resultan rasgos de humor que entretienen la pesadez habitual del estilo y la retórica administrativa de los libros del Registro.

Personalmente, a lo largo de mi periplo registral, me he encontrado algunas descripciones pintorescas, referidas tanto al nombre de la fincas, como a sus características y que no me resisto a mencionar aquí por introducir en esta sesión académica tan seria, un dato de humor.

Las fincas en Asturias, en las épocas más antiguas tenían, y aún conservan, nombres como las personas y en ocasiones también incluso apellidos, por cumplir las previsiones legales.

Esta tendencia a nombrar la fincas producía, en algunos casos, fórmulas identificadores simplemente barrocas como el nombre de una finca en el Registro de Laviana denominada, nada más y nada menos que "Prado Encima de la Vega, o Cuaña Trespuntas: Silvestre, Enrique y Joseón". Las tres puntas denominadas Silvestre, Enrique y Joseón, indicativas de que la finca podría tener forma triangular, se desvirtuaba a continuación, señalando en su descripción los cuatro linderos consabidos.

Otras eran simplemente expresivas de su procedencia como la "Finca a labor llama el Dia de Bueyes de los Agustinos" que podría entenderse que se trataba de un finca proveyente de otra de mayor cabida perteneciente a la comunidad de monjes agustinos.

U otras, con ribetes poéticos, como "Entre las aves mayores" para calificar una finca existente en la cumbre de una montaña.

Pero volviendo al tema de la descripción literaria, excepto cuando las fincas tenían linderos fijos, como podía ser un río, una carretera, un camino, o la vía del tren y, en general, todos aquellos que no pudieran desvirtuarse por la acción del hombre, las descripciones no hacían referencia a los nombres de las fincas colindantes, a pesar de que los tenían, sino la de los propietarios de las mismas y así era habitual que una finca lindara: por el norte, con Pedro García; Sur, con Miguel Suárez, etc. como si las personas estuvieran presentes en las fincas con carácter permanente

De todas formas, aunque imperfectamente, se trató siempre de determinar una finca por sus linderos permanentes, lo que llevó a los redactores de un título y de un asiento registral de Llanes a decir de la finca lindaba al norte con Inglaterra, mar en medio.

Otros datos curiosos de identificación de fincas que pueden encontrarse en los libros antiguos, es el de una finca del Registro de Infiesto, que señalaba que dentro de ella existe una vaca. U otra de El Entrego denominada "Ribayo de la Tejera" que como una de sus característica se mencionaba: "con un retrete de tres metros y cinco decímetros cuadrados, antiguamente destinado a las escuelas de Roíles".

Y llevado ya por el deseo de la perfecta equiparación entre el título y el Registro, un Registrador se negó a inscribir un título porque no existía

identidad de la finca cuya inscripción se solicitaba ya que en éste se decía que en la finca existe una construcción destinada a ermita, y en el título se decía que había una construcción destinada a capilla". La Dirección General consideró, con buen acuerdo a mi juicio, que esta diferencia de vocablos no impedía inscribir el título.

En cuanto a la superficie el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establecía que ésta deberá hacerse constar en todos los asientos registrales y el art. 51 de su Reglamento decía que aquella "se expresará, en todo caso, con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que pueda hacerse constar también constar la equivalencia a las medidas del país.

Como la medida superficial es un dato matemático parecería adecuado que se reflejara en las inscripciones con exactitud matemática y sin incertidumbres, pero esto no fue siempre así. En la vida real de los tiempos en que se redactó la primera Ley Hipotecaria, medir con exactitud era una tarea imposible o al menos muy difícil, recurrían al principio hipotecario apócrifo de la aproximación.

Las fórmulas que se adoptaban eran muy diversas pero las más comunes eran "poco más o menos", "aproximadamente" o "alrededor" y así se encontraban muchas fincas que el dato de su extensión se hacía constar de alguna de estas formas, como:

El Prado llamado El Huerton de tres áreas "poco más o menos",

o el Prado la Llosa de diez áreas aproximadamente,

o el Prado llamado de la Iglesia de alrededor de diez áreas".

Un caso especial fue el del prado denominado "Tierra del Peral, o Peralin" pues este prado según su primera inscripción: tenía seis áreas y nueve centiáreas de cabida justas. Pero que en la segunda aunque se seguía diciendo que su medición era justa, ahora ya eran seis áreas justas, desapareciendo misteriosamente y sin explicación, las nueve centiáreas que figuraban en la primera.

Y lo más curioso era que esta circunstancia de medición aproximada no se consideraba un defecto que impidiera la inscripción, y así la Res. de 7 de octubre de 1.922 dijo que en la segregación que se efectuaba en la escritura y que había motivado el recurso: La expresión empleada para designar la extensión de la parte segregada "unos dieciocho metros, equivale a otras corrientemente admitidas como "alrededor de", "sobre

poco más o menos' "aproximadamente", sirve para los fines de identificación hipotecaria".

Esta resolución supone, sin duda, una interesante evolución en la técnica hipotecaria y, casi en la matemática, pues permite colocar junto a la geometría euclidiana, y las no euclidianas, la hipotecaria, una geometría no clásica que juega con magnitudes imprecisas o no determinadas absolutamente. Una geometría que no busca la exactitud, sino la aproximación, y reconociendo el error humano admite unos parámetros de incertidumbre que, aunque vagos y borrosos, a los fines hipotecarios se estiman como suficientes. Era, sin duda, un adelanto del principio de indeterminación o incertidumbre descubierto por el físico Heisenberg en 1925, que establece la imposibilidad de que determinados pares de magnitudes físicas observables y complementarias sean conocidas con precisión.

Estas descripciones literarias y de aproximación, que adolecían de escaso tecnicismo y primitivismo, permitió, sin embargo, el funcionamiento del sistema y no impidió el juego de los principios hipotecarios, excepto los de legitimación y fe pública, pues la Jurisprudencia del T.S. en la primera mitad del Siglo XX al referirse a estos principios consideró que quedaban fuera de la protección Registral los datos físicos. La justificación era que estos datos eran tomados de los títulos, o de descripciones que constaban en otros anteriores redactados por sus dueños o por los zurupetos arrastrándose de unos títulos a otros, sin ningún apoyo en planos oficiales.

Esta postura fue moderándose, como nos explicó Margarita en su discurso, a partir de la sentencia de 21 de marzo de 1953, en base a que en esta época las inmatriculaciones de las fincas fueron haciéndose con mayor exactitud en cuanto a los datos físicos de las fincas, evolución que ha sido paralela a la coordinación entre el Catastro y el Registro.

Coordinar Registro y Catastro aunque fue un deseo antiguo de técnicos y juristas, no se ponía demasiado empeño en conseguirla ni por parte de unos, ni por parte de otros, pues al Catastro lo que interesa es que todas las fincas paguen impuestos y no le importa demasiado quien sean sus titulares con tal que por alguien se paguen los tributos y, por parte del Registro y los Registradores, tampoco les importaba demasiado la coordinación con el Catastro porque lo que interesaba, sobre todo, eran las titularidades del dominio y derechos reales que recaen sobre los inmuebles y conociendo los errores del catastro, no ponían demasiado interés en la coordinación.

Pero no obstante esta realidad, la coordinación era, sin duda, un ideal a conseguir, pues nadie podía negar que fuera conveniente que los datos físicos del Registro fueran proporcionados por el Catastro y los datos jurídicos de éste, por el Registro, a pesar de muchos intentos legislativos, la coordinación se fue posponiendo hasta que en los últimos tiempos pareció insostenible aplazarla y aparecieron los medios técnicos necesarios para hacerlo, entre ellos la fotografía aérea que permitió fotografiar todas las fincas del territorio nacional y los ordenadores que hicieron posible incluir todos los datos físicos de las fincas en un archivo y pasar los datos de unos a otros ficheros sin excesivo tiempo, ni gastos.

Con todos estos medios técnicos se consiguió, como nos ha dicho la nueva Académica, que el catastro llegara a conocer todas las fincas existente en el país con su extensión superficial exacta y con su situación georreferenciada y el Registro a recibir el soporte físico de los derechos que inscribía de la misma manera. La coordinación se llevó a efecto de manera plena por la 13/2015, de 24 de junio de Reforma Hipotecaria y del Texto Refundido de la ley del Catastro Inmobiliario que pasó de una descripción de fincas meramente literaria, a completar esta con referencias catastrales, con lo cual la perfección del sistema hipotecario dio un paso adelante más, pues las fincas coordinadas se inscriben además de con titularidades jurídicas perfectamente definidas, con una representación gráfica coordinada con el Catastro y el nuevo artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria establece que la base de representación gráfica de las fincas registrales es la cartografía catastral resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica que contenga las coordenadas y puntos de referencia.

PLACIDO PARA ÁLVAREZ BUYLLA