**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 9**

**EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. CLASES DE FINCAS. EXAMEN ESPECIAL DE LAS DISCONTINUAS Y DE LA LLAMADA PROPIEDAD HORIZONTAL. AGRUPACIÓN, DIVISIÓN, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS.**

**EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD.**

El principio de especialidad es un complemento del de fe pública registral que responde a la necesidad de concretar detalladamente los elementos de la publicidad registral.

Este principio tiene una doble proyección, puesto que:

1. Respecto de la finca inmatriculada, el Registro funciona concentrando el historial jurídico de cada finca en el folio registral, actualmente electrónico, que se le abre en el momento de su inmatriculación, con su descripción y sus sucesivas modificaciones, individualizando cada finca mediante la asignación de un número específico en el Registro correspondiente y de un código registral único o identificador único de finca registral, el cual debe incorporarse necesariamente al folio de la finca por exigencia del artículo 9 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.
2. Respecto del derecho real, que consta en el Registro con determinación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas, limitaciones, denominación y valor titular y, en caso de cotitularidad, cuota de cada uno de los cotitulares.

**LA FINCA COMO BASE DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

El sistema hipotecario español es de folio real, en el que la finca es la unidad básica del sistema registral, de modo que el artículo 243 de la Ley Hipotecaria dispone que “el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas. La calificación de los títulos referentes a una finca, la gestión, modificación y publicidad formal del contenido de dicho folio real se realizará por el registrador competente en cada caso, en función de la ubicación de la finca y la demarcación del Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas vigentes. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación en el folio real correspondiente a aquella”.

Por su parte, el artículo 7 de la Ley Hipotecaria dispone que “la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio”, y el artículo 8 añade que “cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo”. El artículo 238 de la Ley Hipotecaria añade que el folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, e incluirá en el primer asiento la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales.

El sistema de folio real no tiene tan sólo eficacia organizativa de la oficina registral, sino que produce efectos sustantivos, ya que:

1. Para estar protegido por la fe pública registral, el adquirente debe examinar tan sólo los asientos vigentes del folio de la finca a la que se refiera el derecho adquirido, sin que le afecten las cargas o limitaciones que figuren en otros folios.
2. La inoponibilidad de los títulos no inscritos que proclama el artículo 32 de la Ley Hipotecaria se complementa con la previsión de su artículo 13, que dispone que “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 que recaigan”.

**CLASES DE FINCAS.**

La principal clasificación de las fincas es la que distingue entre finca en sentido material y finca registral, de forma que:

1. La finca en sentido material es definida por el artículo 26 del texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015 como “la unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante, en el vuelo o en el subsuelo. Cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad, tiene la consideración de finca registral”.
2. La finca registral es cualquier realidad objetiva susceptible de abrir folio en el Registro conforme a la legislación hipotecaria, de forma que este concepto incluye, conforme a los artículos 8 de la Ley Hipotecaria y 44 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947 y algunas leyes especiales:
3. Las fincas en sentido material.
4. Los pisos, locales o plazas de garaje constituidos como unidades independientes de un edificio en régimen de propiedad horizontal.
5. Las cuotas indivisas de fincas destinadas a garaje o trastero.
6. Las explotaciones agrícolas que abarquen varios espacios de terreno no colindantes entre sí, pero que formen una unidad orgánica de explotación.
7. Las explotaciones industriales sitas dentro de un perímetro determinado o que formen un cuerpo de bienes interdependientes.
8. Las concesiones administrativas.
9. Los diferentes alojamientos de un inmueble constituido en régimen de aprovechamiento por turnos, así como cada uno de los aprovechamientos constituidos sobre aquellos.
10. El aprovechamiento urbanístico apropiable y desvinculado temporalmente de la finca de la que procede.
11. Las aguas privadas.

Junto a esta clasificación, el artículo 51 del Reglamento Hipotecario exige que en la inscripción conste si la finca es rústica o urbana, si bien la legislación urbanística establece otra calificación y clasificación de los tipos de suelo.

El programa exige referirse especialmente a dos clases de fincas registrales concretas, las discontinuas y las que forman parte de un inmueble en propiedad horizontal.

**EXAMEN ESPECIAL DE LAS DISCONTINUAS Y DE LA LLAMADA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**Examen especial de las discontinuas.**

Finca discontinua o funcional es la formada por varias parcelas no colindantes, a las cuales se les da la consideración de finca a efectos de poder abrir folio registral, siempre que constituyan una unidad económica de explotación.

Partiendo del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, el artículo 44 del Reglamento Hipotecario dispone que se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número las siguientes fincas discontinuas:

* 1. Los cortijos, haciendas, masías o granjas, siempre que haya una unidad orgánica de explotación o se trate de un edificio de importancia al cual estén subordinadas las fincas y construcciones.
  2. Las explotaciones agrícolas, aunque no tengan casa de labor y estén constituidas por predios no colindantes, siempre que formen una unidad orgánica, con nombre propio que sirva para diferenciarlas y una organización económica que no sea la puramente individual.
  3. Las explotaciones familiares agrarias.
  4. Toda explotación industrial situada dentro de un perímetro determinado o que forme un cuerpo de bienes unidos o interdependientes.
  5. Todo edificio o albergue situado fuera de poblado con todas sus dependencias y anejos, como corrales, cobertizos, graneros, establos o similares.

**Examen especial de la llamada propiedad horizontal.**

El artículo 8 de la Ley Hipotecaria dispone que se inscribirán como una sola finca y bajo un mismo número:

1. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.

1. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.

Es requisito indispensable para practicar las anteriores inscripciones que se inscriba también el título constitutivo de la propiedad horizontal, el cual podrá contener las reglas estatutarias de la comunidad, que conforme al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 no perjudican a tercero si falta tal inscripción.

**AGRUPACIÓN, DIVISIÓN, AGREGACIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS.**

Estas operaciones registrales están reguladas por los artículos 44 a 50 del Reglamento Hipotecario.

Además, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en las inscripciones a practicar se incorpore la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes mediante certificación catastral.

**Agrupación de fincas.**

La agrupación es la operación registral en cuya virtud dos o más fincas inmatriculadas son reunidas en una sola para formar una nueva finca registral.

Sus requisitos son los siguientes:

1. Que las fincas sean colindantes o que constituyan una unidad orgánica.
2. Que las fincas pertenezcan a un solo titular registral o a varios en proindiviso.
3. Que en la escritura pública de agrupación se describan las fincas que se agrupen y la nueva finca resultante.

La agrupación da lugar a la apertura de un nuevo folio para la finca nueva, tomándose nota marginal de constancia de la misma en la inscripción de las fincas agrupadas.

**División de fincas.**

La división es la operación registral en cuya virtud la totalidad de una finca inmatriculada se divide en dos o más porciones, que pasan a formar nuevas fincas registrales.

Sus requisitos son los siguientes:

1. Que la finca sea susceptible de división según la legislación vigente, que prevé la existencia de unidades mínimas de cultivo para fincas rústicas o de parcelas mínimas edificables para urbanas. Por ello, en la escritura pública de división debe testimoniarse la licencia, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división.
2. Que la finca a dividir esté inmatriculada.
3. Que en la escritura pública de división se describa la finca matriz y cada una de las resultantes de la división.

La división da lugar a la apertura de nuevos folios para las fincas nuevas, tomándose nota marginal de constancia de la misma en la inscripción de la finca dividida.

**Segregación de fincas.**

La segregación es la operación registral en cuya virtud se separa parte de una finca inmatriculada para formar una nueva.

Sus requisitos son los mismos que los de la división, pero referidos a la finca matriz y a la parte segregada.

La segregación da lugar a la apertura de nuevo folio para la finca segregada, tomándose nota marginal de constancia de la misma en la inscripción de la finca matriz.

**Agregación de fincas.**

La agregación es la operación registral en cuya virtud una o más porciones segregadas de una u otras fincas inmatriculadas son reunidas a otra finca también inmatriculada, que las absorbe, sin formar finca registral nueva.

Requiere que la finca a la que se agregan otras tenga al menos un quíntuplo de la suma de la extensión de las que se agregan.

La agregación da lugar a que se practique una inscripción en la finca mayor expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, así como las oportunas notas marginales de referencia en las demás fincas.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024