

Manual de derecho inmobiliario registral

(Adaptado a la Ley 11/2023 | En vigor desde Mayo
de 2024)

Directores

Juan Pablo Murga Fernández y Diego Vigil de Quiñones Otero

© De los autores, 2024

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.aranzadilaley.es>

Primera edición: Junio 2024

Depósito Legal: M-14337-2024

ISBN versión impresa: 978-84-9090-766-5

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-767-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Juan Pablo Murga Fernández
Diego Vigil de Quiñones Otero
(Directores)

Autores

Agustín Andrades Navarro
Aurora Barranco Aguayo
José Caro Núñez
José Jesús Conesa Santiago
Manuel Espejo Lerdo de Tejada
María de los Ángeles Fernández Scagliusi
María López Mejía
Manuel Matas Bendito
María Victoria Mayor del Hoyo
Santiago Molina Illescas
Juan Pablo Murga Fernández
Antonio Jesús Navarro Valiente
Macarena Ovejero Eslava
Pedro Pernas Ramírez
Emma Rojo Iglesias
María Elena Sánchez Jordán
Diego Vigil de Quiñones Otero

Art	Artículo
ADC	Anuario de Derecho Civil
CC	Código Civil
CCCat	Código civil catalán
CCo	Código de comercio
CE	Constitución española
CNMV	Comisión Nacional del Mercado de Valores
BOCG	Boletín Oficial de las Cortes Generales
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública)
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
EM	Exposición de Motivos
LA	Ley de Asociaciones
LC	Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
LCa	Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras
LCI	Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario
LEC	Leu de Enjuiciamiento Civil
LH	Ley Hipotecaria
LJCA	Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa
LM	Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes
LOPDGDD	Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales
LPAP	Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas
LPH	Ley de Propiedad Horizontal
LSA	Ley de Sociedades Anónimas
NCRH	Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística
RC	Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre)

RCDI	Revista Crítica de Derecho inmobiliario
RD	Real Decreto
REPD	Reglamento Europeo de Protección de Datos. REGLAMENTO (UE) 2016/679 DEL PARLAMENTO EUROPEO Y DEL CONSEJO de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE
RH	Reglamento Hipotecario
RRM	Reglamento del Registro Mercantil
TS	Tribunal Supremo
TRLSC	Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital
TRLSRU	Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) TRLS 1976: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TRLS 1992	Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
TRLS 2008	Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo

Abreviaturas	7
Prólogo	23

PRIMERA PARTE

CONCEPTOS GENERALES

Conceptos generales	29
I. El registro de la propiedad: concepto, función, organización y eficacia	31
1. Concepto	31
2. Función	32
3. Organización	33
4. Eficacia	37
II. El derecho inmobiliario registral: concepto y contenido	38
1. Orígenes históricos	38
2. Concepto	39
3. Contenido	39
III. El sistema registral español: indicaciones históricas y características	40
1. Indicaciones históricas	40
2. Características	43
3. Registro de la propiedad y catastro	45
Bibliografía	46

SEGUNDA PARTE

ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL

1 La finca. Fincas especiales	49
I. Concepto de finca	51
II. La finca como base del sistema	52
III. Clases de fincas	53
1. Fincas rústicas y urbanas	54
1.1. Clasificación civil y catastral	54
1.2. Clasificación urbanística	55
1.3. Calificación registral	55

2.	Fincas materiales y registrales	56
3.	Finca coordinada, no coordinada y pre-coordinada	56
3.1.	Finca coordinada	57
3.2.	Finca no coordinada	57
3.3.	Finca pre-coordinada	57
4.	Fincas continuas y discontinuas	57
5.	Fincas matrices y resultantes	58
6.	Fincas de origen y de resultado	60
7.	Fincas comunes y especiales	60
IV.	Fincas especiales	61
1.	Las aguas	61
2.	La concesión administrativa	63
3.	El derecho de superficie	64
4.	El aprovechamiento urbanístico	64
5.	Los engalabernos	65
6.	La propiedad horizontal, el aprovechamiento por turno y los complejos inmobiliarios	65
7.	La participación indivisa de local con asignación de uso exclusivo de plaza de garaje o trastero	65
	Bibliografía	66
1BIS	Modificaciones de las fincas	67
I.	Modificación de superficie, linderos u otros datos descriptivos de la finca registral	69
II.	La agrupación, segregación, agregación y división de fincas	71
1.	Disposiciones comunes para todos los supuestos	72
1.1.	Naturaleza	72
1.2.	Titulación formal	72
1.3.	Representación gráfica georreferenciada	73
1.4.	Una sola inscripción	73
2.	Operaciones de modificación hipotecaria: agrupación, segregación, agregación y división de fincas	73
2.1.	Agrupación	73
2.2.	Segregación	74
2.3.	Agregación	77
2.4.	División	78
	Bibliografía	79
2	El procedimiento Registral	81
I.	El procedimiento registral. Ideas generales	83
1.	Concepto	83
2.	Descripción	83
3.	Naturaleza jurídica	84
II.	Presupuesto, trámites y suspensión	85
III.	Las formas de comunicación y el procedimiento registral	85
1.	La comunicación escrita como regla general	85
2.	El papel de la oralidad	85

3. La oralidad secundaria	86
Bibliografía	86
3 Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible . .	89
I. El título inscribible: cuestiones generales	91
1. Idea general del título inscribible	91
2. Título formal y título material	91
2.1. En sentido material.	92
2.2. En sentido formal.	92
II. Derechos y situaciones inscribibles	92
1. El objeto de la inscripción	92
2. Características del objeto de la inscripción	93
3. El artículo 2 de la Ley Hipotecaria	94
4. Crítica del art. 2 de la LH	96
5. Elenco de derechos reales inscribibles.	96
6. Situaciones jurídico reales no inscribibles	97
6.1. Derechos que no necesitan inscripción.	98
6.2. Derechos que no pueden inscribirse.	98
7. Situaciones jurídicas no reales inscribibles.	99
7.1. Principales reglas	99
7.2. ¿Qué pasaría si un derecho personal hubiera accedido al registro?	99
7.3. El reflejo registral de algunos derechos personales.	100
8. Situaciones intermedias	101
III. ¿ <i>Numerus apertus</i> de derechos registrables?	101
IV. <i>Excursus</i> sobre la tendencia a la expansión del objeto del registro.	102
Bibliografía	103
4 La inmatriculación: concepto y clases. La reanudación del tracto	107
I. La inmatriculación: concepto y clases	109
1. Concepto de inmatriculación.	109
1.1. Concepto.	109
1.2. Ingreso de la finca en el registro de la propiedad y apertura de folio.	109
1.3. Primera inscripción de dominio	110
1.4. Procedimientos de inmatriculación	113
1.5. Requisitos especiales exigidos por la legislación sectorial para proteger el dominio público	114
1.6. Efectos limitados	115
2. Expediente de dominio de inmatriculación.	117
2.1. Introducción: reforma del expediente por la Ley 13/2015.	117
2.2. Competencia para la tramitación	118
2.3. Incoación del expediente	118
2.4. Sustanciación del expediente.	119
2.4.1. Acta notarial y solicitud al registrador de certificación y anotación.	119
2.4.2. Intervención del registrador.	120

2.4.3.	Notificaciones de la pretensión de inmatriculación	121
2.4.4.	Alegaciones y oposición. Acta del notario accediendo a la pretensión.	122
2.4.5.	Calificación final e inscripción	122
2.5.	Publicación de edicto	123
2.6.	Recursos contra la calificación registral	123
2.7.	Fin del expediente por juicio declarativo	124
3.	Procedimiento de inmatriculación por doble título público	124
3.1.	Doble título público	124
3.1.1.	Título inmatriculador	124
3.1.2.	Título previo	125
3.2.	Lapso temporal de un año	126
3.3.	Identidad de la finca	126
3.3.1.	Identidad descriptiva entre títulos y entre título inmatriculador y catastro.	126
3.3.2.	Falta de previa inscripción y ausencia de dudas sobre la coincidencia de la finca con otra inmatriculada	127
3.3.3.	Falta de coincidencia de la finca con otra de dominio público.	127
3.4.	Inscripción y trámites posteriores.	128
4.	Procedimiento inmatriculador por medio de certificación administrativa.	128
4.1.	Entes inmatriculadores	128
4.2.	Título inmatriculador: certificación administrativa	129
4.3.	Certificación catastral descriptiva y gráfica o representación gráfica georreferenciada alternativa.	130
4.4.	Requisito de falta de inmatriculación previa.	130
4.5.	Requisito de falta de dudas sobre la coincidencia de la finca con otra de dominio público.	130
4.6.	Publicación de edicto	131
4.7.	Supuestos especiales de certificación	131
5.	Inmatriculación del art. 204 LH.	132
5.1.	Inmatriculación mediante expedientes de transformación o equidistribución urbanística.	132
5.2.	Inmatriculación mediante expedientes de concentración parcelaria	132
5.3.	Inmatriculación de fincas objeto de expropiación forzosa	133
5.4.	Inmatriculación de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde	133
5.5.	Inmatriculación en virtud de sentencia obtenida en procedimiento declarativo	133
5.6.	Normas comunes	134
II.	La reanudación del tracto	134
1.	Tracto sucesivo, interrupción y reanudación.	134
2.	Expediente de reanudación del tracto sucesivo	135

2.1.	Supuesto de hecho y carácter excepcional	135
2.2.	Tramitación del expediente.	137
2.2.1.	Inicio del expediente y documentación que debe aportarse.	137
2.2.2.	Citaciones	138
2.2.3.	Finalización del expediente	138
2.3.	Efectos.	139
3.	Reanudación por medio de certificación administrativa.	139
4.	Otras formas de reanudación	140
4.1.	Reanudación en procedimiento de equidistribución.	140
4.2.	Sentencia recaída en procedimiento ordinario	141
	Bibliografía	142
5	El titular registral: concepto y supuestos especiales de titularidad	145
I.	Concepto y naturaleza	147
II.	Requisitos	148
1.	Personalidad jurídica	148
2.	Adecuada designación	148
III.	Cambio de nombre o denominación.	149
IV.	Determinación mediata	150
V.	Situaciones jurídicas de pendencia.	150
VI.	Pluralidad de titulares	151
1.	Comunidad ordinaria	151
2.	Comunidad germánica	151
3.	Comunidades funcionales	152
VII.	Patrimonios sin personalidad jurídica.	152
1.	Uniones temporales de empresas	153
2.	Comunidades de propietarios.	153
3.	Fondos de pensiones, de inversión y titulización hipotecaria o titu- lación de activos	154
VIII.	Personas jurídicas	154
1.	Personas jurídicas con inscripción constitutiva.	154
2.	Personas jurídicas sin inscripción constitutiva	156
	Bibliografía	157
6	Registro de la propiedad y urbanismo: aspectos esenciales	159
I.	Coordinación del registro de la propiedad con la legislación urbanísti- ca	161
1.	Consideraciones previas.	161
2.	Régimen jurídico aplicable	164
II.	Actos inscribibles en el registro de la propiedad	165
1.	Consideraciones previas.	165
2.	Actos inscribibles.	166
2.1.	Proyectos de equidistribución	166
2.2.	Cesiones de terrenos con carácter obligatorio.	166
2.3.	Incoación de expedientes sobre disciplina urbanística	166

	2.4. Condiciones especiales de actos autorizatorios	166
	2.5. Actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico	167
	2.6. Interposición de recurso contencioso-administrativo.	167
	2.7. Actos administrativos y sentencias anulatorias.	168
	2.8. Cláusula residual.	168
	2.9. Sobre la inscripción de obra nueva	169
	2.10. Inscripción de obra nueva prescrita	170
	2.11. Convenios urbanísticos.	171
III.	Títulos inscribibles.	172
IV.	Breve examen de la inscripción de las cesiones obligatorias y del derecho de aprovechamiento urbanístico.	174
	1. Cesiones de terrenos con carácter obligatorio	174
	2. Sobre la inscripción del aprovechamiento urbanístico	175
V.	Las anotaciones preventivas en materia urbanística.	178
	1. Planteamiento general.	178
	2. Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística.	178
	3. Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención	180
VI.	Notas marginales	182
	1. Planteamiento general.	182
	2. Nota marginal relativa a las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa	183
	3. Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico (art. 77 NCRH)	184
	4. Nota marginal de declaración de la ilegalidad de la licencia de obras o del acto de conformidad, autorización, aprobación administrativa	184
	5. Nota marginal acreditativa de la concesión de licencia para obras y usos provisionales	185
	6. Nota marginal acreditativa de la concesión de licencia para edificios fuera de ordenación.	186
VII.	Inscripción de transmisiones sujetas a tanteos y retractos.	187
	1. Concepto	187
	2. La inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanísticos	187
VIII.	Régimen de venta forzosa	189
	1. Concepto	189
	Bibliografía	190

TERCERA PARTE

LOS ASIENTOS REGISTRALES

1 La inscripción, su eficacia y clases	193
I. El asiento registral: concepto y clases	195
1. Concepto	195
2. Sistemas	195
2.1. El sistema de inscripción	195
2.2. El sistema de transcripción	195
2.3. El sistema de encasillado	195
3. Requisitos comunes	196
4. Clases	196
4.1. Clasificación legal	196
4.2. Clasificación doctrinal	197
5. Especial referencia a la inmatriculación	198
II. La eficacia de la inscripción en nuestro Derecho	198
1. Planteamiento	198
2. Eficacia de la inscripción en otros sistemas	199
3. La inscripción constitutiva	199
3.1. El carácter de la inscripción. Razones históricas	199
3.2. Noción de inscripción constitutiva	200
3.3. Razones para la inscripción constitutiva	201
3.4. Inscripción complementaria	201
3.5. Casos en que la inscripción es constitutiva	202
3.6. Inscripción constitutiva e inscripción obligatoria	202
4. Las inscripciones llamadas declarativas y el efecto de no inscribir	203
4.1. Noción de inscripción declarativa	203
4.2. Los perjuicios derivados de la falta de inscripción: una inscripción algo más que «meramente» declarativa	203
4.3. Papel de la inscripción respecto del negocio cuando no es constitutiva: la inscripción como forma de valer y el efecto irritante de no inscribir	204
4.4. ¿Debería revisarse el carácter de la inscripción?	205
4.5. La inadmisibilidad de documentos no inscritos	206
III. El asiento de inscripción en su aspecto formal	207
1. Concepto	207
2. Formalidades	208
Bibliografía	208
2 Inscripción, tradición y causa: influencia del régimen hipotecario en la dinámica de los derechos reales	211
I. Planteamiento	213
II. La inscripción y la tradición	214
1. La inscripción en el <i>iter</i> transmisivo de un derecho: la tradición y la inscripción	214
1.1. La teoría del título y el modo y la inscripción	214

1.2.	Indicación histórica	214
1.3.	El papel de la inscripción respecto a la tradición	215
1.3.1.	La teoría según la cual la inscripción no supe a la tradición.	215
1.3.2.	La disputa doctrina sobre el art. 1462 CC.	216
1.3.3.	La teoría según la cual la inscripción supe a la tradición	216
1.3.4.	Los límites de estas teorías en las leyes	216
1.3.5.	El efecto limitado de la transmisión cuando no se inscribe.	217
1.3.6.	Conclusión.	217
III.	La causa y la inscripción	217
1.	La doctrina de la causa y el registro: ¿en qué medida importa la causa para el registro?	217
2.	La causa <i>traditionis</i> y la inscripción: la necesidad de causa	218
2.1.	Expresión de causa y calificación registral.	218
2.2.	Calificación registral, anomalía, inadecuación y tipicidad de las causas	218
3.	La presunción de causa y el proceso de inscripción: la innecesariedad de expresar la causa en determinados casos	219
4.	Contradicción, congruencia y simulación.	220
5.	La causa de la adquisición del titular registral y los terceros de buena fe: la abstracción de la titularidad al acceder al registro.	220
IV.	El problema del consentimiento formal.	221
1.	Noción de consentimiento formal	221
2.	Casos en que se admite el consentimiento formal	221
3.	El consentimiento sin expresión de causa y el consentimiento formal.	222
	Bibliografía	223
3	Las anotaciones preventivas	225
I.	Las anotaciones preventivas: concepto y caracteres.	227
1.	Concepto	227
2.	Caracteres.	228
II.	Clases de anotaciones preventivas	231
1.	Clasificación	231
2.	Las anotaciones representativas de otro asiento	233
2.1.	Supuestos.	233
2.2.	Efectos.	234
3.	Las anotaciones de derechos en litigio o en formación.	235
3.1.	Supuestos.	235
3.2.	Efectos.	237
4.	Las anotaciones con función de garantía	239
4.1.	Supuestos.	239
4.2.	Efectos.	240
4.3.	En particular, la anotación preventiva de embargo	241

III.	La caducidad de las anotaciones preventivas	245
IV.	La conversión de la anotación en inscripción	248
	Bibliografía	249
4	Las notas marginales: clases y eficacia. La mención registral	251
I.	Las notas marginales: clases y eficacia	253
	1. Concepto	253
	2. Clases y eficacia	254
	3. Referencia a algunas notas marginales especiales	255
	3.1. Notas marginales de publicidad noticia	256
	3.2. Notas marginales de expedición de certificación de cargas en los procedimientos de ejecución	257
	3.3. Notas de afección fiscal	259
II.	La mención registral	260
	Bibliografía	263
5	Cancelación: concepto, caracteres y eficacia	265
I.	Cancelación: concepto, caracteres y eficacia	267
	1. Concepto	267
	2. Caracteres	268
	3. Clases	268
	4. Eficacia	272
	4.1. Efecto formal o extinción del asiento anterior	273
	4.2. Efecto material del asiento de cancelación o la presunción de extinción del derecho	273
	Bibliografía	274
6	Inexactitud y rectificación	275
I.	La inexactitud registral	277
	1. Concepto de inexactitud registral	277
	2. Causas de inexactitud registral	280
	3. Efectos de la inexactitud registral	284
II.	La rectificación del registro: artículo 40 de la Ley Hipotecaria	285
	1. Concepto de rectificación	285
	2. Principios que rigen la rectificación	285
	3. Medios de rectificación	287
	3.1. Rectificación legal, de oficio, voluntaria y judicial	287
	3.2. Rectificación directa o indirecta	287
	4. Acción de rectificación	292
	5. Efectos de la rectificación	293
III.	Errores en los asientos registrales	294
	1. Concepto y clases de errores	294
	2. Reglas generales de rectificación en los asientos	295
	2.1. Regla general	295
	2.2. Reglas especiales	296
	2.2.1. Errores materiales	296
	2.2.2. Errores de concepto	297
	Bibliografía	297

6BIS La doble inmatriculación y el expediente de liberación de cargas	299
I. La doble inmatriculación	301
1. Concepto y causas	301
2. Efectos: ¿qué folio prevalece?	301
3. Procedimiento para subsanar la doble inmatriculación	302
II. El expediente de liberación de cargas	303
1. El expediente general	303
2. Casos que no requieren expediente	304
Bibliografía	304

CUARTA PARTE

LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS INSTRUMENTALES U ORGANIZADORES

1 Principio de publicidad formal	309
I. Introducción	311
II. Características	311
III. Formas de publicidad	312
IV. Tratamiento profesional de la publicidad registral: su conexión con el derecho a la intimidad	312
V. Solicitud de publicidad formal	313
VI. Recurso de queja	314
VII. Manifestaciones	314
VIII. Notas simples	314
IX. Certificaciones	315
X. Formas especiales de publicidad	316
1. Certificación al pie del título	316
2. Comunicación al prestatario	316
3. Comunicaciones realizadas por el registrador al catastro	316
4. Comunicaciones realizadas a otras administraciones públicas	317
5. Comunicaciones a particulares y edictos	317
6. Portal de alertas registrales	317
7. La publicidad registral a nivel europeo	318
Bibliografía	318
2 Principio de especialidad registral	319
I. Introducción	321
II. Elementos del principio de especialidad	322
1. Finca registral	322
2. Título	324
3. Derecho	325
4. Sujetos	325
Bibliografía	326
3 Principio de registración por fincas o folio real	327
I. La finca como base organizadora del registro	329
II. Competencia registral	331

1. Finca que radica íntegramente en la circunscripción territorial de un solo registro	331
2. Finca que radica en la circunscripción territorial de dos o más registros	331
Bibliografía	333
4 Principio de registración mediante inscripción	335
I. La inscripción como base organizadora del registro	337
II. Otros asientos registrales	338
1. Anotaciones preventivas	338
2. Notas marginales	340
3. Cancelaciones	340
Bibliografía	341
5 El principio de rogación	343
I. La voluntad en el proceso de inscripción	345
1. La inscripción voluntaria como regla general	345
2. Inscripciones obligatorias	347
2.1. Diferencias entre inscripción constitutiva, declarativa y obligatoria	347
2.2. Casos en que la inscripción es obligatoria	347
2.3. Casos de inscripción constitutiva	348
3. El papel de la voluntad en el proceso de inscripción	349
4. El pacto de no inscribir	349
5. La renuncia a asientos	350
5.1. El desistimiento	350
5.2. La renuncia	350
II. La rogación	351
1. Idea general	351
2. La legitimación y la representación	351
3. Los documentos con varios actos inscribibles y la inscripción parcial	352
4. La cancelación de cargas por solicitud presunta	352
5. Los asientos practicables de oficio	352
Bibliografía	353
6 El principio de titulación auténtica	355
I. El título formal: examen del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes del reglamento	357
II. Clasificación de los documentos públicos	360
1. Documentos notariales	360
2. Documentos judiciales	361
3. Documentos administrativos	361
III. Documentos complementarios	362
IV. Supuestos de admisión de documentos privados	363
V. Documentos otorgados en país extranjero o en idioma no oficial	364
Bibliografía	367
7 Principio de control de legalidad	369
I. El principio de legalidad	371

1. Idea general	371
2. Idea de la calificación de entrada y de salida	372
3. El registrador predeterminado por la ley: la competencia territorial	372
4. La diferencia entre el registrador y el notario	373
5. El principio de legalidad en los Rregistros de derechos	374
6. El derecho subjetivo a la inscripción.	375
II. Idea de la calificación registral.	376
1. La calificación de entrada.	376
1.1. Concepto.	376
1.2. Ámbito y medios	376
1.3. Suspensión.	377
1.4. Plazo	378
1.5. Resultado	378
III. Recursos contra la calificación	379
Bibliografía	379
8 Principio de prioridad-cierre	383
I. El principio de prioridad. Concepto y fundamento	385
II. Formulación legislativa.	386
1. La preferencia formal.	386
2. La preferencia sustantiva	387
III. La relación entre el principio de prioridad y los restantes principios registrales	387
1. El principio de legalidad	387
2. El principio de rogación	388
3. El principio de titulación pública	388
4. El principio de oponibilidad	388
5. El principio de tracto sucesivo	389
IV. Los presupuestos del principio de prioridad	390
V. Los efectos: el cierre del registro	390
Bibliografía	391
9 Principio de tracto sucesivo	393
I. Introducción	395
II. Examen del artículo 20 de la Ley Hipotecaria	396
III. El principio de tracto sucesivo formal	397
IV. El tracto abreviado.	397
V. Modalidades de tracto sucesivo	398
VI. Excepciones al principio de tracto sucesivo	399
VII. La relación entre el principio de tracto sucesivo y el principio de prioridad	400
VIII. La reanudación del tracto sucesivo	400
Bibliografía	402

QUINTA PARTE

LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS SUSTANTIVOS

1 Principio de inoponibilidad de lo inscribible y no inscrito	405
I. Introducción. Tesis monista vs tesis dualista	407
II. Posición del TS	409
III. Concretos requisitos que debe reunir el tercero del art. 32 LH	414
1. Inscripción del tercero adquirente	414
2. Buena fe	414
3. Onerosidad del título	415
4. Requisito de previa inscripción	416
5. Ámbito de aplicación	417
Bibliografía	418
2 Principio de prioridad-rango	421
I. El rango registral: concepto	423
II. La influencia del rango en la calificación registral	423
III. El sistema español de avance de puestos	424
IV. Los negocios sobre el rango	425
1. Admisibilidad	425
2. La permuta de rango	426
3. La posposición de rango	426
4. La reserva de rango	427
5. La igualdad de rango	427
Bibliografía	428
3 Principio de legitimación o presunción de exactitud del registro.	429
I. Concepto y fundamento del principio	431
II. Formulación legal, significado y alcance	432
III. Ámbito del principio de legitimación registral	435
IV. Consecuencia procesales del principio	438
1. Legitimación activa del titular registral	438
2. Legitimación pasiva del titular registral	439
3. El titular registral como tercero en el proceso	440
4. El ejercicio de la acción real del artículo 41 de la LH	442
5. La consideración del titular registral en el ámbito extrajudicial	445
Bibliografía	446
4 El principio de fe pública registral.	449
I. Consideraciones preliminares: bases de la fe pública	451
II. Presupuestos para la aplicación del principio de fe pública registral	452
1. Existencia de un tercero	452
2. Adquisición de un derecho real sobre inmueble	453
3. La buena fe del adquirente	454
3.1. Configuración de la buena fe	455
3.2. El momento en que ha de concurrir la buena fe como requisito para la aplicación del art. 34 LH	456
4. Adquisición onerosa	458

5. Titularidad registral y poder de disposición del transmitente.	459
6. Inscripción del título	460
7. Validez del título del tercero protegido.	461
III. Los efectos de la fe pública registral.	462
IV. Delimitación con el principio de inoponibilidad de lo inscribible no inscrito: síntesis y remisión	464
V. Límites al principio de fe pública registral	465
Bibliografía	466
EPÍLOGO Sobre la aplicabilidad de estas lecciones al Registro de bienes muebles y al Registro mercantil	469