


Derecho inmobiliario registral





Funciones del Registro

- *Inscripción o anotación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles.*
- *Registro de la propiedad: institución de carácter público. Categorías: es registro de documentos, no de actos; es registro de inscripción, no de transcripción; es registro de folio real, de cada finca, no personal.*
- *Finalidad:*
 - *Dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario: inoponibilidad de lo no inscrito, fe pública registral de lo inscrito, art. 34 LH.*
 - *Sirve de prueba de titularidades jurídico-reales, art. 38 LH: Se presume que los derechos inscritos existen y pertenecen al titular (acción reivindicatoria).*



Publicidad. Objeto y fin del Registro.

- Publicidad de los Derechos Reales sobre inmuebles: a través del Registro de la Propiedad.
- Objeto: dominio y derechos reales sobre inmuebles, art. 1 LH y 605 CC. Quedan fuera: posesión, muebles y derechos de crédito.
- Excepciones o supuestos en que el registro público no es útil porque los bienes no requieren más publicidad: bienes inmuebles de dominio público, derechos reales creados por Ley, servidumbres aparentes.

Concepto del Registro de la Propiedad. Legislación

- Centro en cuyos libros constan oficialmente los actos y contratos relativos a la propiedad y demás derechos reales sobre inmuebles.
- Legislación: LH 1946, RH 1947 sucesivamente reformados.
- *Evolución histórica: E. Media (registro de hipotecas 1539, fines siglo XVIII Registro de gravámenes sobre bienes, RD 1829 crea el impuesto sobre derechos de hipotecas. Proyecto de CC de 1851 incorporaba la materia al CC, Ley Hipotecaria 1861 en defecto de CC sucesivamente reformada, CC incorpora algunas normas sobre la materia, posteriores reformas de la LH abren paso a una nueva LH en 1946 y su RH de 1947. La LH ha experimentado pocas reformas, no así el RH. También existen Leyes especiales sobre registros sobre ciertas materias: urbanismo, mercantil, cooperativas.*



Organización del Registro

- Organización: dependiente del ministerio de Justicia, Dirección General de los Registros y el Notariado. En ciudades grandes, Por municipios, por secciones
- Libros foliados y visados judicialmente en que se practican los asientos:
 - Libro de Inscripción. Cada finca abre folio, el primer asiento es la inmatriculación.
 - Libro Diario (de presentación de documentos para preferencia en fecha).
 - Otros: Libro de incapacitados, índice de fincas, índice de personas, inventario, libros y cuadernos auxiliares.



Registración I

- Libertad de registración: la inscripción en el Registro no es necesaria. Los actos no inscritos existen jurídicamente y son válidos por sí, pero no pueden perjudicar a terceros, art. 32 LH: Inoponibilidad de lo no inscrito frente a tercero. *El tercero del art. 32 es el adquirente de dominio o derecho real limitado que inscribe con buena fe extrarregistral (civil). La doctrina ofrece tres teorías para este tercero: 1. minoritaria: es tercero hipotecario; 2. El tercero debe cumplir el requisito de inscribir con buena fe; 3. El art. 32 y 34 a veces coinciden y a veces no (32: lo no inscrito no es oponible; 34: fe pública de lo inscrito), y el art. 32 no dice a título oneroso es diferente.*
- La Ley niega efectos a actos inscribibles que no se inscriben: art. 319 a 321 LH.



Registración II

- Necesidad de registración:
 - Inscripción constitutiva: supuestos en que la inscripción es requerida para la validez y eficacia jurídica del acto, superficie, hipoteca.
 - Inscripción declarativa: Hace constar registralmente un acto que ya se produjo.
 - Inscripción obligatoria: La Ley exige la inscripción, y su ausencia acarrea una sanción marcada por la Ley, o le impide disfrutar de las ventajas que la Ley otorga a lo inscrito: bienes de Patrimonio nacional, bienes públicos, montes.



Fundamentos del Derecho hipotecario registral

- *Son los principios hipotecarios extraídos de la legislación hipotecaria.*
- *Regulan:*
 - *La forma en que ha de practicarse la inscripción: principios hipotecarios formales.*
 - *Los efectos sustantivos producidos por la inscripción: principios hipotecarios materiales.*
- *Principios materiales: prioridad, exactitud, legitimación registral.*
- *Principios formales: rogación, legalidad, tracto sucesivo.*



Principios Hipotecarios Materiales

- *Son Prioridad, Exactitud y Legitimación.*
- *Prioridad: Preferencia del titular que inscribe primero, cierre del registro. Art. 17 LH.*
- *Exactitud (es más general que legitimación): presume que lo publicado en el Registro es veraz y coincide con la realidad. Art. 34 LH: presunción de exactitud a favor del titular. Se le dispensa de probar el título por la presunción iuris tantum de que existe el derecho como determina el asiento, a favor del titular, y por una adquisición determinada.*
- *Legitimación registral: el titular del derecho inscrito está legitimado para actuar en el tráfico con una presunción a su favor similar al 448 CC: se refleja en la posibilidad de levantar embargo, y de ejercer la acción real registral. El art. 38 LH que establece dos presunciones: 1. Existencia del derecho que pertenece a una persona (presunción de exactitud); 2. Presunción de posesión del titular inscrito.*



Principios Hipotecarios Formales

- *Son Rogación, Legalidad y Tracto Sucesivo.*
- *Rogación: la actuación es a instancia de parte, no de oficio por el Registrador: art. 6 LH.*
- *Legalidad: El registrador, mediante la calificación, examina previamente la legalidad y validez de los actos que pretenden inscribirse: forma documento, capacidad de las partes y validez de actos dispositivos. La extensión de los asientos en el Registro sólo puede hacerse previo control de su conformidad con la Ley*
- *Tracto sucesivo: La transmisiones de las fincas están encadenadas unas con otras. Se produce un encadenamiento causante-sucesor, tanto material como formal (reflejado en el folio registral). Así se puede seguir el historial completo desde el momento de inscripción. Art. 20 LH: La interrupción del tracto requiere un procedimiento especial en casos excepcionales.*



Otros principios

- *Principio de especialidad: art. 13.1 Lh. Se producen efectos jurídicos sustantivos derivados del Registro de la propiedad.*
- *Principio de consentimiento: la inscripción en el Registro se produce por el consentimiento del afectado. En nuestro derecho se inscriben títulos, no documentos.*

Principio de fe pública registral.

- *El Registro de la Propiedad protege a toda persona física o jurídica que confía en los derechos publicados.*
- *Se deduce del art. 34 LH, que establece una presunción iuris et de iure. Es una manifestación del principio de exactitud, de la veracidad del registro. Es similar a la protección del art. 464 CC para los bienes muebles.*
- *Según el art. 34 Lh, es tercero hipotecario el tercero de buena fe que adquiere a título oneroso de persona titular en el Registro e inscribe su titularidad. Se encuentra protegido en su adquisición aunque se resuelva el derecho del transmitente por causas que no constan en el Registro (transmitió a otro, títulos resueltos o anulados). La inexactitud que no consta en el Registro no le afecta: art. 39 LH*
- *Según el art. 37 LH, al tercero hipotecario no le afectan las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias salvo excepciones.*
- *El art. 33 Lh establece que el adquirente en virtud de contrato o negocio nulo no se ve protegido aunque sea tercero hipotecario según el art. 34 Lh. Si está protegido el subadquirente si cumple los requisitos del art. 34 Lh.*



La finca en el Registro

- Consecuencias del folio real: Principio de especialidad, art. 13.1 LH.
- Finca: superficie terrestre delimitada por una línea cerrada, con sus partes integrantes y sus pertenencias. En sentido registral, la finca es todo lo que abre folio en el Registro, sea inmueble o no, art. 243 LH.
- Son fincas a efectos registrales: las normales y las demás especiales.
 - Las fincas normales: trozos de superficie terrestre.
 - Las fincas discontinuas o explotaciones agrícolas, 8.2 LH.
 - Las fincas colindantes que pertenecen a un único dueño, art. 44 R.H.
 - Los pisos en régimen de propiedad horizontal, art. 8.4 LH, previo título constitutivo de PH, pudiéndose inscribir los pisos sólo proyectados y no construidos.
 - Las concesiones administrativas, art. 31 RH: mineras, de obras públicas y de uso privativo de aguas públicas.
 - Cuotas indivisas de fincas para garaje que llevan adscritas el uso de una o más plazas determinadas, art. 68 LH.
 - Situaciones de agrupación de comunidades o complejos inmobiliarios y aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles.



Inmatriculación

- Inmatriculación:
 - Es el ingreso de la finca en el Registro, a la que se destina un folio registral que abre el registro particular de la finca; en él se incorporarán los asientos relativos a la misma, que incorporan los cambios en los derechos, 243 LH (finca inmutable – cambios sobre derechos-)
 - Asignación de un número de individualización.
 - Se produce con una inscripción de dominio a favor de una persona.



Medios de inmatriculación I

- Medios de inmatriculación: Procedimientos a través de los cuales se pretende obtener la seguridad de que la finca pertenece a la persona que al practicar la inscripción aparecerá como dueño.
- Estos medios presuponen que la finca no está inscrita como propiedad de otra persona o del inmatriculante.
- Si ya está inscrita puede ocurrir que se produzca una doble matriculación repetida (a favor del mismo titular), o una doble matriculación contradictoria (a favor de distintos titulares); y en ambos casos deberán adoptarse medidas.



Medios de inmatriculación II

- Los medios de inmatriculación son dos generales (1 y 2) y uno particular (3), art. 199 LH, además de otros especiales (expropiación, concesiones administrativas):
 - 1. Título público de adquisición de la finca (escritura notarial) por el inmatriculante junto con la justificación de la adquisición del transmitente por el dueño anterior (mediante prueba fehaciente o acta de notoriedad notarial) y previa publicación de edictos de información para el ejercicio del derecho de oposición.
 - 2. Procedimiento de jurisdicción voluntaria que tiende a constatar la pertenencia del dominio: Expediente de dominio, 201 y ss LH, 272 RH.
 - 3. Certificación del funcionario de la Administración (Estado, provincia, municipio) o de la Iglesia Católica cuando carecen de título escrito de dominio, que expresa el título de adquisición o el modo en que tuvo lugar, 206 LH. Surten efectos respecto de terceros después de dos años desde su fecha.



Alteración de fincas y derechos I

- Alteración de la finca o de los derechos sobre ella.
- **I. Alteraciones de la finca:**
- Los procedimientos son:
 - A. Modificación de datos cuando los reales eran distintos o la finca sufre alteraciones de sus elementos materiales: 1º. A través de la modificación de los derechos, o 2º. Mediante la modificación de los datos. La Ley exige justificaciones que acreditan la rectificación. Las posibilidades son: obra nueva, exceso de cabida (en ocasiones requiere título público, expediente de dominio o acta de notoriedad).
 - B. Modificaciones formales de las fincas, por agrupación, división, agregación o disminución de la finca. Los procedimientos previstos en el Registro son:
 - Agrupación, 45 RH (unión de fincas colindantes o no, y del mismo propietario o distintos con participaciones indivisas, folio nuevo).
 - Agregación, 48 RH: finca engrosada por porción de otra o por finca entera, siempre que lo engrosado no sea más de la quinta parte de la finca que recibe.
 - Segregación, art. 47 RH para constituir finca independiente de la de procedencia.
 - División: finca se fracciona en varias y se abren folio de ellas, cerrándose el antiguo.



Alteraciones de fincas y derechos

II

- **II. Alteración de los derechos:**
- Se realizan a través de asientos, que recogen los hechos registrables o inscribibles que constaban en un documento (extracto).
- Polémica doctrinal sobre: registro de títulos o de transmisiones. Albaladejo: es registro de transmisiones, no de títulos. LH habla de inscripción de títulos, no referida a título y modo, sino a hechos relativos al derecho real. La inscripción requiere documento público, por lo que cumple el requisito del modo.



Los hechos inscribibles

- Regla: art. 2 LH y 7, 9 y 51 RH:
 - Hechos relativos a derecho de propiedad de inmuebles, bien traslativos o declarativos.
 - Hechos relativos a los derechos reales limitados sobre inmuebles, constitución, transmisión, modificación o extinción.
 - Excepción:
 - Algunos hechos relativos a derechos personales: Arrendamientos (inscripción), subarrendos, cesión y subrogación de inmuebles, art. 5 LH: eficacia frente a todos.
 - Derechos de retorno arrendaticio en la nueva construcción del inmueble derribado, art. 15 RH: con la registración puede hacerse valer frente a cualquiera.
 - Anotación preventiva de demandas judiciales. La finalidad es que se puedan hacer efectivos, y cualquier tercero deba soportarlo.



Clases de asientos

- Registrar: asentar en los libros del Registro, en virtud de asiento solicitado por la persona afectada.
- Asiento: constatación escrita, en un folio registral, del hecho que se trate, que se convierte en documento público. Los términos asiento e inscripción se utilizan indistintamente.
- Clases de asientos, art. 41 LH:
 - Asientos de presentación: inician la registración en el libro Diario, preparan la registración. No dan publicidad
 - Inscripciones: pueden ser extensas o concisas, principales o de referencia.
 - Anotaciones preventivas.
 - Cancelaciones o inscripciones negativas, para hacer cesar la vigencia del asiento, de inscripción, anotación o nota marginal que cancelan.
 - Notas marginales



Clasificación de los asientos

- **Clasificación según importancia:**
- Asientos principales: los que tienen sustantividad propia como la inscripción.
- Asientos accesorios: los que se encuentran al servicio de otros, como una nota marginal.
- **Clasificación según duración:**
- Asientos definitivos: los destinados a duración indefinida como una inscripción.
- Asientos provisionales, los de duración limitada como una anotación preventiva, o destinados a convertirse en otro o a caducar.
- Los asientos deben incorporar toda la información (extracto), art 30 LH, bajo pena de nulidad. Además, quienes confiaron en la validez del asiento no pueden ser perjudicados por la nulidad, art. 31 con relación al 34 LH.



Requisitos para la práctica del asiento

- 1. **El acto consta en documento público**, art. 3 LH: escritura pública, documento judicial. Documento público salvo excepciones: art.80 para la partición de herencia protocolizada, y 59 para la anotación preventiva del crédito refaccionario que conste por escrito privado. Se recogen todas las circunstancias del acto, art. 21 LH.
- 2. **Que conste en el Registro el derecho de la persona que otorga el acto, en un asiento aparte**, art. 20 LH, salvo que sea inmatriculación. Se aplica el **principio de tracto sucesivo**. En caso de no coincidencia de la persona que transmite con el dueño en el Registro se deniega la inscripción. Excepcionalmente se permite el **tracto sucesivo abreviado**, que en un sólo asiento recoge el derecho del otorgante y el del adquirente: supuestos de los párrafos 5 y último del art. 20 LH: coheredero que recibe después de adjudicación proindiviso a todos los herederos, partición verificada después del fallecimiento de algún heredero, con adjudicación a los demás herederos de los bienes de éste.



Asiento de inscripción I

- Asiento principal y positivo que recoge un hecho de constitución, transmisión o modificación de un derecho real, y el titular a que afecta.
- Se realiza en el libro de inscripciones.
- Centro del sistema, e inicio de la inmatriculación.
- Eficacia: presunción de veracidad sobre el contenido jurídico del asiento, no los datos de hecho: art. 38 LH. La inscripción no convalida actos o contratos inválidos, art. 33 LH.
- Tres facetas de la eficacia: 1. Protección al derecho; 2. Protección al titular; 3. Protección a quienes confían en el Registro.



Asiento de inscripción II

- 1. PROTECCIÓN AL DERECHO INSCRITO:
 - Forma según asiento, art. 38 LH.
 - Cierre registral: no puede inscribirse otro derecho de igual o anterior fecha opuesto o incompatible con el inscrito, art. 17 LH.
- 2. PROTECCIÓN AL TITULAR REGISTRAL:
 - Presunción de que el derecho le pertenece tal como se recoge, art. 38 LH. No acceden actos procedentes de otras personas, sí la usucapión.
 - Presunción de que posee el derecho, art. 38 LH.
 - Concesión de la acción registral, art. 41 LH.



Asiento de inscripción III

- 3. PROTECCIÓN A QUIENES CONFÍAN EN EL REGISTRO:
 - Consecuencias de la fe pública registral que protege a quienes confiaron en el registro, de forma inmediata o en casos excepcionales aplazada.
 - TERCERO HIPOTECARIO: Requisitos del tercero hipotecario: 1. protección de la LH; 2. Tercero que no es parte en el acto o contrato inscrito pero adquiere de quien lo fue y adquirió el derecho y se lo ha transmitido apareciendo en el registro como tal, 3. Adquiere de buena fe (no conocía la inexactitud del Registro, ni tenía medios para conocerla en el momento de la tradición); y 4. A título oneroso (los a título gratuito no tienen más protección que la de su transmitente), e inscribe su derecho en el registro.
 - Prioridad a favor de terceros de los derechos inscritos: prioridad ordenada de derechos inscritos que protege al titular registral que sea tercero. Los derechos no inscritos no perjudican a tercero.



Efectos de la inscripción en casos de doble inmatriculación

- Finca inmatriculada dos veces, que figura en folios distintos.
- Puede ser repetida o contradictoria.
- En caso contradictorio puede solucionarse de común acuerdo entre las partes, o bien entablar el procedimiento de rectificación del Registro, amparando al que adquirió del titular verdadero.



Los demás asientos registrales

■ ANOTACIÓN PREVENTIVA

- Vigencia temporal limitada en favor de titulares de situaciones jurídicas no inscribibles.
- Naturaleza declarativa, no crea derechos, es garantía registral frente a hechos posteriores a la anotación.
- Se persigue el aseguramiento de derechos no reales, evitar el riesgo de frustración de derechos reales que el interesado está en vías de adquirir, o publicar situaciones que importan al tráfico de los derechos inscritos.
- Se citan en la LH, art. 42: demanda, mandamiento de embargo, sentencia ejecutoria, secuestro de un bien, derecho hereditario, legado de un crédito, deuda refaccionaria, títulos que no se inscriben por falta de requisito subsanable; y también en otras normas.
- Por su contenido y eficacia se clasifican en: anotaciones con eficacia temporal de otro asiento al que representan; anotaciones de derechos que se encuentran en litigio o en formación; anotaciones en función de garantía; anotaciones de valor negativo.



Los demás asientos registrales

- NOTA MARGINAL.
- Se practica al margen del folio registral, y jurídicamente es dependiente del asiento a cuyo margen consta. La Ley establece casos particulares y específicos, números clausus.
- Son de tres tipos: notas de modificación jurídica (cumplimiento de condición), notas sustitutivas de asientos principales (derecho de retorno del arrendatario), notas marginales de oficina (relacionan los asientos entre sí).



Los demás asientos registrales

- CANCELACIÓN.
- Deja sin efecto otro asiento, que jurídicamente cesa de tener vigencia. Des-inscribe lo inscrito que se presumirá que no existe, art. 97 LH, y el Registro protegerá a quienes confíen en que verdaderamente no existe, art. 76 LH. Supuestos del art. 79 LH: extinción de la finca, extinción del derecho inscrito o anotado, declaración de la nulidad del título en cuya virtud se hubiese hecho el asiento de cuya cancelación se trata, nulidad del asiento.
- La cancelación puede ser total o parcial, art. 79 y 80 LH.
- Se cancela a solicitud de parte y a veces de oficio.
- El título según el 82 y 83 LH puede ser acto privado o resolución judicial firme y definitiva.



Cesación de la vigencia de los asientos

- Los asientos dejan de tener vigencia por: cancelación, sustitución o caducidad.
- Por cancelación.
- Por sustitución total o parcial por otros.
- Por caducidad del asiento, independiente del derecho que recoge, salvo que sea un asiento con valor constitutivo (en este caso la caducidad del asiento extingue el derecho). La LH establece plazo de caducidad de 4 años para las anotaciones preventivas y las notas marginales con valor de anotación; y plazo de caducidad de 60 días para el asiento de presentación, no para los demás.