

El Derecho registral inmobiliario y el Registro de la Propiedad

Gabriel de Reina Tartière
Profesor
Doctor en Derecho Civil

SUMARIO

1. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO
2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
3. LOS PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO ESPAÑOL
4. LA RELACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

N. de A.: Se reproduce linealmente la unidad 6 del Manual *Derecho civil. Derechos inmobiliario y registral* del autor, material didáctico por el que estudian los alumnos de 3.º del Grado en Derecho UDIMA. www.udima.es

En esta primera unidad didáctica de la segunda parte de la asignatura se introduce al alumno en el Derecho registral inmobiliario. En sus páginas comienzan por enunciarse los fines de la disciplina, calificando el Registro de la Propiedad como institución básica tendente a dotar de considerable seguridad al tráfico inmobiliario.

Con detalle y variados ejemplos, se describen a continuación los principios registrales, los rasgos centrales del sistema registral español. Su estudio supone la mejor aproximación que se puede realizar a un entramado normativo mucho más fácil de



FICHA TÉCNICA

Resumen: En esta introducción al Derecho registral inmobiliario, que, como rama del orden jurídico, está llamado a disciplinar de forma integral la publicidad sobre el estado jurídico de los inmuebles, se describen, con detalle y variados ejemplos, los principios registrales y los rasgos centrales del sistema registral español.

Palabras clave: Derecho registral inmobiliario, Registro de la Propiedad, Catastro, Principios del sistema registral inmobiliario, Principio de inscripción, Principio de legitimación, Principio de fe pública registral, Principio de inoponibilidad, Principio de prioridad, Principio de tracto sucesivo, Principio de especialidad, Principio de rogación, Principio de legalidad, Principio de publicidad.

Abstract: In this introduction to Land Registration Law, which, as a branch of the legal system, is responsible for regulating in integral manner the publicity that is to surround the legal status of land and buildings, a detailed description is given, together with various examples, of the registration principles and the main features of the Spanish registration system.

Keywords: Land Registration Law, Property Registry, Cadastre, Principles of the system for the registration of land and buildings, Principle of registration, Principle of legitimacy, Principle of public-registry supremacy, Principle of non-opposition, Principle of priority, Principle of chain of title, Principle of speciality, Rogatory Principle, Principle of legality, Principle of publicity.

comprender de lo que aparenta. No estamos ante una materia para iniciados, sino ante una rama del saber jurídico elaborada, en atención a las necesidades prácticas implicadas, a partir de la lógica de sus normas y principios.

1. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

Denominado históricamente entre nosotros Derecho hipotecario, el Derecho inmobiliario registral se implementa a partir de un órgano específico, el Registro de la Propiedad, y como rama del orden jurídico está llamado a disciplinar, de forma integral, la publicidad sobre el estado jurídico de los inmuebles.

En la parte material del Derecho registral inmobiliario se situarían los principios y reglas que determinarían qué derechos pueden inscribirse, los presupuestos necesarios para que se haga, así como cualesquiera otras que sirvan para concretar en su alcance los efectos del asiento realizado

Con respecto al contenido de la disciplina resulta frecuente proyectar dos partes. En primer lugar, una vertiente formal que estaría integrada por los conceptos y normas atinentes al modo y manera en que ha-

brían de despacharse los asientos, los pasos que se habrían de seguir para que estos se practicaran, los recursos que el solicitante tendría frente a la decisión del registrador de no inscribir el correspondiente título y todas aquellas cuestiones relacionadas con la organización, procedimiento y gestión del Registro.

En la parte material del Derecho registral inmobiliario se situarían los principios y reglas que determinarían qué derechos pueden inscribirse, los presupuestos necesarios para que se haga —la autenticidad de la titulación presentada, por ejemplo—, el valor del derecho inscrito y del que no lo estuviera, fuera *inter partes* o frente a terceros, así como cualesquiera otras que sirvan para concretar en su alcance los efectos del asiento realizado.

Introducido así, el origen histórico de los Registros y su preeminencia práctica hicieron que esta rama del saber se integrara desde su formación en el Derecho privado, concretamente, en el Derecho civil, y, más exactamente, en el Derecho de cosas. Esa tradición, fundada, sin duda, en el mayor peso que tiene la que se ha denominado parte material de la disciplina y por la teoría protectora de la apariencia que conlleva, no debe hacernos perder de vista aquellos factores que coadyuvan a la consideración autónoma de la función registral. A través de cada uno de ellos cabría inducir los factores comunes que abogan por la especialidad del Derecho registral inmobiliario, a saber:

- El fin primario tenido en cuenta para su creación y consolidado a través de las consecuencias, de variado vigor, que se disciplinan en torno a lo publicado, como podrá comprobarse en la exposición de los principios registrales que se incluye en esta unidad.
- Su unidad de objeto que conforman las que vienen a denominarse «situaciones jurídicas registrales», esto es, las circunstancias inherentes y mínimamente duraderas que afectan a los inmuebles, y que no se limitan exclusivamente a las relaciones jurídico-reales.

Precisiones

En el Registro, por excepción, se inscriben ciertos derechos personales, como el de arrendamiento en determinados casos (cfr. art. 2.5.º de la LH) o el de retorno (cfr. art. 15 del RH), así como también está previsto que se dé noticia de aquellas situaciones personales declaradas por las que quede afectada o limitada la capacidad del titular (cfr. art. 2.4.º de la LH).

- La legislación diferenciada con la que cuenta y el reconocimiento, en su seno, de principios y técnicas de índole desconocida en la esfera común del Derecho, civil o administrativo.
- La existencia de un ámbito específico, de una jurisdicción propia, entendida esta en el sentido más amplio del término (para nada equiparable a lo judicial), donde mayormente se aplica su normativa.

2. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2.1. CONCEPTO

El artículo 605 del Código Civil y el artículo 1, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria coinciden en expresar que «el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles». Más allá de tal dicción, el Registro de la Propiedad puede, siguiendo a Roca Sastre, concebirse desde tres puntos de vista:

- **Como institución jurídica.** En la medida que en cuanto a sus fines puede definirse como aquel organismo destinado a robustecer la seguridad en el tráfico inmobiliario mediante la



publicación del estado jurídico de los inmuebles.

- **Como oficina.** Definiéndose como el organismo estatal que tiene por objeto la constancia y publicidad de la propiedad inmueble. En tal sentido señala el artículo 357 del Reglamento Hipotecario que la instalación y conservación de la oficina del Registro, en local adecuado para la seguridad y conservación de los libros, será de cuenta del registrador.

A esta perspectiva responde igualmente el segundo párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, según el cual «las inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles».

En nuestro país, el Registro de la Propiedad siempre habría dependido del Estado y no de las entidades territoriales de carácter inferior. Se trata de una tendencia consagrada en el artículo 148 de la Constitución, al sustraer esta competencia de las asumibles en sus Estatutos por las comunidades autónomas. Repárese en la paradoja de que algunas de ellas, las que tuvieron en su día Derecho foral o autóctono, desarrollado fuertemente durante estos años hasta llegar al hito que constituye el Código civil catalán, puedan regular sobre las instituciones de fondo, pero no sobre el organismo destinado a darles publicidad. Afirmación que veta, asimismo, la posibilidad de crear cualesquiera otros con idéntica finalidad al margen de los integrados en la red, única, repito, nacional.

Otra de las particularidades de nuestro modelo registral es que tratándose el Registro de una oficina imbricada en el aparato estatal y dependiente del Ministerio de Justicia, sus encargados, los registradores de la propiedad, gozan de un estatuto orgánico diferenciado que los acerca más a la condición de profesionales liberales que a la de funcionarios públicos. Sometidos como estos al principio de legalidad, la autonomía con que desempeñan sus funciones se encontraría en la base de su prestigio profesional.

- **Como conjunto de libros.** Entendiéndose como la reunión ordenada de los libros oficiales debidamente numera-

dos y legalizados existentes en cada oficina del Registro, en los que se extienden los asientos correspondientes a los actos registrables.

2.2. FINES

En su consideración como institución, conviene profundizar en los dos fines fundamentales del Registro de la Propiedad, que son:

- **El asegurar la propiedad inmueble, el proteger el tráfico jurídico inmobiliario y el fomentar el crédito territorial.**

En la historia, los Registros inmobiliarios se originaron para favorecer el tráfico jurídico; señaladamente, para fomentar la confianza de los agentes económicos en la propiedad raíz como adecuado respaldo de las operaciones de financiación que entablaran con sus respectivos dueños. El Registro de la Propiedad comenzó siendo, así, un Registro de gravámenes, de cargas e hipotecas, lo que explica la denominación que todavía sigue empleándose para esta rama del ordenamiento, la de Derecho hipotecario.

La necesidad se suscitó en relación con los inmuebles por la sencilla razón de que, en su ámbito, la posesión, si bien puede operar como signo externo de titularidad, y por tanto de oponibilidad del derecho que se alegue, no es concluyente. La regla, universalmente reconocida, de que la posesión de buena fe equivale al título sirve para la presentación del poseedor como auténtico propietario (cfr. art. 464 del CC). Ello otorga un parámetro mínimo de certidumbre: nadie concederá un préstamo con garantía mobiliaria a quien no demuestre por medios fácticos su señorío sobre la cosa.

Por el contrario, tratándose de inmuebles, la posesión que sobre estos se tenga no puede cumplir con idéntica función, al menos con tal exactitud. En primer lugar, por la posibilidad de que varias personas, con distintos títulos, incluso, de diferente naturaleza, ejerzan actos posesorios sobre el mismo objeto, simultaneidad en la posesión que es físicamente imposible tratándose de bienes muebles, donde su ma-

terial ocupación no se presta a compararse.

Precisiones

Como expresará don Jerónimo González, el padre de nuestro moderno Derecho hipotecario, «en materia de transacciones mobiliarias, puede uno contentarse con admitir el poder de hecho, la potestad exterior sobre las cosas, la posesión, como la forma única de la manifestación de un derecho real. Siendo el poseedor el dueño de la cosa, está autorizado para obrar como tal respecto a cualquier tercero de buena fe, sin que este último pueda sufrir ningún daño. La posesión basta para legitimar a su autor, de suerte que es la forma reveladora de los derechos reales sobre los muebles. No pasa lo mismo con los bienes inmuebles en los que la posesión no puede tener la misma importancia porque su ejercicio, exteriormente, no representa más que una parte mínima de la potestad de hecho que se puede adquirir sobre un predio. ¿Qué significa ocupar un inmueble, habitar una casa, en comparación con la omnipotencia del poseedor de una cosa mueble? Este puede enajenarla, abandonarla, transformarla, destruirla, mientras que el poseedor del inmueble puede tan solo gozarlo o excluir a otro o quizá modificar la superficie de la finca poseída».

En segundo lugar, por la existencia de derechos reales, singularmente, el de hipoteca, que no conllevan el disfrute material de la finca, aunque sí su sujeción al buen resultado de la operación que a su través se haya asegurado.

El fundamento primigenio del Registro de la Propiedad es mitigar los riesgos y fraudes de la contratación inmobiliaria, remitiendo a la información que sus libros proporcionan

Así es como el establecimiento de un aparato institucional de publicidad vendría a remediar las consecuencias negativas de una y otra circunstancia. Ése sería el fundamento primigenio del Registro de la Propiedad: mitigar los riesgos y fraudes de la contratación inmobiliaria remitiendo a la información que sus libros proporcionan. Quien adquiriera un derecho del sujeto que conste como titular en el Registro partirá de una premisa de seguridad primordial para el tráfico cotidiano, por cuanto la inscripción transmitirá la idea, presunción en bue-



Doctrina

na técnica jurídica, de estar ante el legítimo propietario y, por tanto, único con aptitud para disponer de la cosa.

EJEMPLO 1

Imaginemos, con Lacruz, un sistema en el que el Registro no existiera. En él, cuando *Primus* comprara la finca de *Secundus*, no podría estar plenamente seguro de que antes que a él no se la hubiera vendido a otro, no la hubiera comprometido en favor de otro. Del mismo modo que si *Primus* fuera a prestar con hipoteca sobre la finca de *Secundus*, este no tendría otra certeza de que se hallara libre de cargas y de que su hipoteca fuera, como creyera, la primera sino la palabra del propio *Secundus*.

- **El efectuar la publicidad informativa, el ofrecer la posibilidad cierta de conocer el contenido de sus libros, la realidad jurídica publicada de las fincas.**

Los asientos del Registro se presumen conocidos por todos, por cuanto la realización de los efectos jurídicos que interesan a la esfera de diversos sujetos no puede dejarse depender del mero conocimiento efectivo o de hecho de lo publicado. Esto es, las consecuencias jurídicas derivadas de la publicidad se producen con independencia de que se dé o no ese conocimiento efecti-

vo. Sin embargo, esta cognoscibilidad de índole legal lejos está de excluir la posibilidad de conocimiento efectivo, material no solo presunto, por parte de los interesados. Sería sencillamente injusto que la ley presuma e imponga un conocimiento —el del contenido registral— para, al mismo tiempo, vedar el acceso efectivo a ese contenido. Por esta razón, el Registro de la Propiedad es esencialmente público, a diferencia de ciertos Registros administrativos o de los llamados en Derecho «archivos», que hasta pueden ser —nos recuerda Manzano Solano— secretos, por su naturaleza (como es el protocolo notarial)





o por razones de interés público (v.gr., secretos oficiales).

2.3. EVOLUCIÓN LEGISLATIVA

Es muy difícil encontrar antecedentes de una publicidad registral en el Derecho romano. El Derecho romano se sirvió de formas y solemnidades ceremoniales para la transmisión del dominio. De registros públicos hay muy leves rastros; existieron algunos, pero no se les atribuía efectos de índole jurídico-administrativa, sino de carácter administrativo o tributario.

En la Edad Media, en el ámbito de los Estados germánicos, muchas iglesias, monasterios y grandes propietarios territoriales tomaron como costumbre servirse de unos libros en los que se copiaban los documentos referentes a las propiedades, bien mediante la consignación de una nota escueta del negocio relativo a los inmuebles o bien mediante transcripción íntegra del documento.

Con respecto a nuestro país, el primer antecedente de un sistema de registro público se suele encontrar en una Real Pragmática de Carlos I, dictada en el año 1539, a petición de las Cortes de Toledo. En ella, se instituía un registro de gravámenes, registro especial donde se tomara razón de los censos, tributos e hipotecas de las heredades.

Pero, como en el resto de Europa, también en España fue a finales del siglo XVIII cuando la necesidad de un registro de gravámenes se hizo sentir con toda la fuerza, dando lugar a la creación de los llamados Oficios o Contadurías de Hipotecas, establecidos por una Real Pragmática de Carlos III de 31 de enero de 1768. Se organizaron en todas las cabezas de partido, haciéndose constar los gravámenes y la venta de bienes con alguna carga. La toma de razón se hacía en los libros de cada pueblo y se efectuaba por los escribanos de los ayuntamientos.

Durante el siglo XIX los intentos codificadores se sucedieron ininterrumpidamente. Sin embargo, es con el fracaso del Proyecto de Código de 1851 cuando surge como uno de los temas más agudos e importantes el de dotar al país de un moderno sistema hipotecario: se conviene, entonces, legislar en la materia de manera independiente, sin tener que esperar

a resolver los problemas que paralizaban la promulgación de un Código Civil. Es así que la comisión creada al efecto culmina sus trabajos el 4 de julio de 1859, redactando un proyecto de ley, que se convertiría posteriormente en la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861. Su exposición de motivos todavía supone un pasaje de consulta ineludible en el devenir de nuestra legislación.

Tras la entrada en vigor de la ley, se observaron en la misma algunos defectos, lo cual dio lugar a que se promulgara la Ley de 21 de diciembre de 1869.

El Código Civil, por su parte, dedicó a la materia del Registro de la Propiedad únicamente cuatro artículos, del 605 al 608. Resultaría igualmente muy escasa su regulación sobre la hipoteca (arts. 1.874 a 1.880), más allá de la importancia que habría tenido que dispusiera sobre el carácter constitutivo de su inscripción. En todo caso, el Código realizaría abundantes reservas y remisiones a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.

Tras las posteriores y sustanciales reformas de 1909 y 1944, el texto refundido de la actual Ley Hipotecaria se dictó el 8 de febrero de 1946, viendo la luz su Reglamento el 14 de febrero de 1947. Obviamente, una y otro han sufrido variadas modificaciones en todo este tiempo, siendo la última la operada en el año 2007.

3. LOS PRINCIPIOS DEL SISTEMA REGISTRAL INMOBILIARIO ESPAÑOL

En el ordenamiento español, los **principios hipotecarios** son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria.

Roca Sastre los define como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral español. Más sencillamente, para Lacruz, serían las reglas generales de la legislación hipotecaria española.

Los principios hipotecarios, en la medida en que se llega a ellos por inducción del Derecho positivo, no tienen rango de principios generales del Derecho; no son reglas

permanentes, de valor universal, que estén por encima del ordenamiento formulado, sino que son normas de Derecho positivo cambiantes y variables como los mismos medios de que el ordenamiento jurídico puede servirse para la realización de la seguridad del tráfico inmobiliario. Concebidos así, se desarrollan a continuación, sin perjuicio de que el contenido de alguno de ellos sea objeto de un ulterior y más profundo análisis en las próximas unidades.

3.1. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN (U OPONIBILIDAD)

La palabra «inscripción» puede ser entendida como sinónimo de toda clase de asiento registral, aunque en un sentido más estricto se refiera al asiento específico de carácter principal que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real).

Precisiones

En el artículo 41 del Reglamento Hipotecario se comprueban los dos sentidos del vocablo. Dice el precepto: «En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.»

Así las cosas, cuando se habla del principio de inscripción, se sobreentiende que la palabra es empleada en ese su primer sentido más lato o extenso, planteándose entonces como problema el del valor que la inscripción tiene en orden a las mutaciones jurídico-reales que puedan producirse.

El antecedente del Registro lo constituye la Real Pragmática de Carlos I en 1539, por la que se crea un Registro de Gravámenes para tomar razón de los censos, tributos e hipotecas de las heredades

En el sistema español, como regla general, la inscripción no es factor esencial, constitutivo, para que se produzca la constitución o transmisión de los derechos reales inmobiliarios: la inscripción cumpliría, pues,

una función de publicidad. Sin embargo, no ha de entenderse que la inscripción serviría solo para «dar a conocer» sino también para «tener por conocido». Puede decirse, así, que el principio de inscripción lo sería de oponibilidad, aspecto este en cuya virtud todas las situaciones jurídicas inscritas alcanzarían eficacia jurídico-real, eficacia frente a terceros, sin que estos puedan alegar el desconocimiento de lo publicado, la falta de directa o personal consulta a los libros del Registro.

EJEMPLO 2

Puede, por tanto, comprarse una finca sin consultar al Registro, no es ello obligatorio. Sin embargo, quien así lo haga deberá respetar las cargas y gravámenes que consten registradas sobre la finca quedando afectado por ellas como si lo hubiera hecho. Claro que, de haberlas conocido, de haber efectuado la pertinente consulta, probablemente habría desistido de contratar o, cuando menos, habría optado por hacerlo en otras condiciones, por otro precio.

Pese a todo, el legislador insiste en la relevancia del Registro antes de contratar como surge del artículo 175 del Reglamento Notarial, imponiéndole al notario autorizante que informe de la situación registral a los interesados en contratar, a no ser que «el adquirente del bien o beneficiario del derecho se declare satisfecho de la información resultante del título, de las afirmaciones del transmitente y por lo pactado entre ellos». La consulta, pues, sigue siendo voluntaria, pero la conveniencia de tomar conocimiento del estado registral de las fincas se fija como principio.

Relacionado con todo este tema, por su interés, téngase en cuenta que la renuncia del comprador de una finca a consultar su estado registral no implica que renuncie al oportuno saneamiento; como ha venido afirmando el Supremo, «el conocimiento del riesgo por evicción por parte del comprador no conlleva la pérdida de su derecho a reclamar» (entre otras, STS 159/2009, de 9 de marzo).

En este contexto, la oponibilidad significa, antes de nada, la presunción absoluta de conocimiento de lo que está inscrito, y parte del carácter declarativo de la inscripción, esto es, de la posibilidad de existencia de los derechos y relaciones registrables sin que se registren. De modo que podrá haber derechos no registrados susceptibles de conocerse, y por tanto imponerse, pero no podrá, a menos que se inicie el pertinente expediente contradictorio, pasarse por alto lo registrado. Así concebido, el de oponibilidad se apoyaría

indisolublemente en el principio que sigue: el de legitimación.

Precisiones

Que lo inscrito se tenga por conocido no significa que lo no inscrito pueda no llegar a oponerse, aun frente a quien consta inscrito. Pero para ello se requerirá que el interesado no inscrito pruebe la razón de oponibilidad de su derecho, razón distinta evidentemente a su registro, razón normalmente basada en el conocimiento o posibilidad cierta de conocimiento del titular inscrito acerca de la existencia del derecho que pretende serle opuesto. Pero por exigencias del principio de legitimación, de la exactitud del Registro de la que parte este principio, como veremos a continuación, necesitará acometer judicialmente la necesaria impugnación de la «verdad» declarada por el Registro. El ejemplo típico lo constituyen las servidumbres aparentes, que aun no inscritas, por revelarse mediante signos exteriores, suelen determinarse oponibles al tercero que haya comprado la finca gravada aunque no consten inscritas.

3.2. EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN

En virtud del principio de legitimación se presume *iuris tantum* la exactitud del Registro, que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud. Esta presunción general de veracidad se despliega, en relación con el derecho inscrito, a favor de su propia existencia, pero también de la titularidad y contenido con que consta publicado.

El principio que comentamos se encuentra recogido en los siguientes preceptos de la Ley Hipotecaria:

- En el artículo 1, párrafo tercero, cuando establece que los asientos del Registro «en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley».
- En el artículo 38, párrafo primero, por cuanto «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles

o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

- En el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, por cuya virtud «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere».

En su dimensión procesal, los efectos de la presunción de exactitud en que consiste el principio se despliegan a favor del titular inscrito de distinta forma según actúe como demandante, demandado o tercerista.

- **En calidad de demandante.** El titular inscrito puede ejercitar las acciones reivindicatoria, negatoria o confesoria con solo aportar la correspondiente certificación del Registro.

El titular registral, además, se halla legitimado por el hecho de serlo para impetrar su más rápida defensa contra quien, sin título inscrito, se oponga a su derecho o lo perturbe en su ejercicio por el trámite del juicio verbal (art. 41 de la LH). Es la llamada «acción real registral».

La naturaleza jurídica de esta acción es muy discutida. En todo caso, cualquiera que sea el criterio sostenido acerca del procedimiento, lo cierto es que, como se mantiene en la jurisprudencia, presenta un carácter especial, singular y expeditivo, orientado a la protección de los derechos reales inscritos, en tanto que consecuencia de la fuerza legitimadora del Registro de la Propiedad, al presumirse concordantes Registro y realidad, en el sentido de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, al extremo de que, para contradecir esta concordancia, deberá formularse oposición con base en alguna o algunas de las causas taxativamente contempladas en la ley.

En tal sentido, la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes (art. 444.2 de la LEC):

- 1.ª Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.



- 2.^a Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que esta deba perjudicar al titular inscrito.
- 3.^a Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.
- 4.^a No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

Si la pretensión del demandante se estima, se mandará poner fin a la perturbación que se haya ocasionado en el libre ejercicio de su derecho, reintegrándole si fuera el caso, y como en la reivindicatoria, en la posesión. Por su carácter sumario, por la tasación del objeto de conocimiento que caracteriza este singular procedimiento, la sentencia carecerá de efectos de cosa juzgada, pudiendo cualquiera de las partes a continuación promover el juicio declarativo que corresponda.

Al lado de la «acción real registral», el titular inscrito puede, con la sola certificación del Registro, justificar su posesión para presentar el interdicto de retener o recobrar oportuno. Es la consecuencia primordial de la presunción posesoria referida expresamente en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. El demandado siempre podrá acreditar, obviamente en el mismo expediente, que la posesión alegada no se sostiene en los hechos, que él no pudo despojar al demandante por cuanto a su entrada en el bien el titular registral no se encontraba poseyéndolo. Al limitarse a ello, la presunción, pues, no soliviantaría ninguna de las reglas propias de los interdictos.

- **En calidad de demandado.** Como el titular registral cuenta a su favor con la presunción de existencia y pertenencia del derecho, cualquier acción que lo contradiga debe dirigirse contra él; de otra forma, no cabría registrar el título que, contrario, opuesto al suyo, se hubiera declarado en un procedimiento al cual no hubiera sido convocado.

EJEMPLO 3

Quien alegue haber ganado por usucapión la propiedad de un inmueble deberá demandar en todo caso a quien figure como titular registral, aunque le conste que hubiera transmitido a un tercero el cual todavía no hubiera presentado su título a inscripción. En el caso, el usucapiente, para la total seguridad de un pronunciamiento favorable a sus intereses, terminaría por demandar a ambos.

Desde el primer artículo de la Ley Hipotecaria, vendría a afirmarse en este sentido que los asientos registrales se encontrarían bajo la salvaguardia de los tribunales, máxima de la que surge una suerte de intangibilidad de los asientos despachados que, por principio, no pueden cancelarse de no mediar consentimiento expreso de su titular o mandamiento judicial al respecto. Solo cuando la causa de cancelación sea enteramente objetiva podrá solicitarse la cancelación sin contar ni con la habilitación judicial ni con la anuencia del perjudicado. Es el caso de todos aquellos derechos vitalicios o nacidos con una duración predeterminada, que por su condición habrán de extinguirse por el mero transcurso del tiempo señalado. Por ejemplo, con la sola presentación del oportuno certificado de defunción, podría solicitarse por el hasta ese momento nudo propietario la cancelación del usufructo.

EJEMPLO 4

Es así que, aun cuando por influjo del principio de prioridad deben cancelarse ciertos asientos (por ejemplo, en la ejecución hipotecaria, el de un acreedor con anotación de embargo a su favor posterior a la hipoteca que ejecuta) se exige que los titulares de tales asientos, por cuanto están llamados a cancelarse como consecuencia, sean citados al procedimiento. Diferente es el caso de que estos titulares se hayan presentado al Registro cuando en el folio de la finca ya se ha hecho referencia de que la hipoteca está en trámites de ejecución, por cuanto desde un principio habrían podido conocer de la extinción que se cernía sobre sus derechos y personarse en el procedimiento para la garantía de sus intereses.

- **En calidad de tercerista.** Dispone el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, párrafo tercero, que en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante que conste en

autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos están inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto a los cuales se suspende el procedimiento.

De tal modo se consagra la que conviene en denominarse «tercería registral», la cual viene a facilitar el sobreseimiento del procedimiento ejecutivo respecto de un bien embargado cuando el demandado en el expediente no es su titular registral. Si tal previsión no existiera o cuando ella no pueda ser aplicable -como en el caso que se menciona en el párr. siguiente-, el titular registral quedaría sometido a la carga de interponer la pertinente tercería de dominio ante el tribunal donde se hubiera adoptado el embargo, sustanciándose la tercería por el cauce del juicio ordinario (cfr. art. 599 de la LEC).

En buena lógica, de la «tercería registral» solo podrá beneficiarse el titular registral que no debiera quedar afectado por la ejecución impetrada contra el demandado; por ejemplo, aquel sujeto que haya adquirido de él y cuyo título se hubiera presentado en el Registro después de que lo hubiera hecho precisamente el embargo.

3.3. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Íntimamente vinculado con el de legitimación, el de fe pública se encuentra formulado, en sus líneas generales, en el artículo 34, con el complemento del artículo 37, de la Ley Hipotecaria. En su virtud se protege al tercero que adquiera a título oneroso confiando precisamente en la exactitud de lo que consta publicado; confiando pues, en que quien le transmite se encuentra plenamente legitimado y en que no existe vicio o defecto en su título que impida la transmisión.

El fundamental artículo 34 de la Ley Hipotecaria establece exactamente lo siguiente:

«El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conozca la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.»

El principio de legitimación conlleva la presunción *iuris tantum* de veracidad tanto de la existencia del derecho inscrito como de la titularidad y contenido de lo que consta publicado

Al estudio de este principio se dedicará buena parte de la unidad siguiente, por lo que a ella hemos de remitirnos. Por ahora basta con apuntar que será precisamente la adquisición *a non domino* por el «tercero hipotecario» la manifestación característica de la protección dispensada por el principio. La fe pública registral supone, así, que el verdadero dueño o titular se verá privado de su derecho en favor de otra persona que adquirió de quien frente a él apareció como titular pero en realidad no lo fuera por comprobarse —después— la nulidad de su título —sin conocimiento obviamente del tercero protegido por el art. 34 de la LH—, o porque habiendo sido válido y legítimo titular, al momento de autorizar la transmisión respecto del tercero, se hubiera producido una causa de resolución, revocación o rescisión de su derecho no explicitada ni anunciada en ese tiempo en el Registro (cfr. art. 37 de la LH).

Por tanto, mientras que el principio que sigue, el de inoponibilidad, aun compartiendo el capital requisito de la buena fe para que quede protegido, resguardaría al tercero frente a lo no inscrito, el principio de fe pública registral protegería frente a lo inscrito, frente a la inexactitud insospechada, la que pudiera declararse luego de que el tercero presentara su título en el Registro.

EJEMPLO 5

Quien compra e inscribe, así, la transmisión autorizada a su favor por un titular registral que ha adquirido a su vez la propiedad por un título que se encuentra en vías de impugnación judicial quedaría a salvo de la acción dirigida contra el título de su transmitente si al momento de presentar su propio título de adquisición en el Registro no consta anuncio en sus libros de la acción impetrada. De constatar, dejaría de funcionar el principio de fe pública registral, aplicándose el de oponibilidad de los efectos de ese proceso en su contra. Su título, en este segundo caso, podrá inscribirse no obstante, aunque sobre él pendería la posibilidad cierta de su cancelación como consecuencia de la presentación en el Registro de la sentencia que se dicte en ese procedimiento en favor del demandante.

3.4. EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD

Según el artículo 32 de la Ley Hipotecaria, «los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero». Aunque el sentido del precepto esté lo bastante claro, la mayoría de la doctrina ha entendido siempre que ese tercero no es otro que el protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, esto es, el tercero inscrito que de buena fe y a título oneroso haya adquirido del que figura en el Registro como propietario. No obstaría a esta interpretación que el artículo 606 del Código Civil repita la dicción de la norma controvertida, pues el propio Código, en su artículo 608, vendría a otorgar libertad a la Ley Hipotecaria para determinar el valor y efectos de las inscripciones.

Frente a esta teoría que ampara la existencia de un solo tercero hipotecario, la tendencia actual pasa por estar a la literalidad del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, para cuyo mejor entendimiento conviene relacionar el concepto ya mencionado de oponibilidad con el de inoponibilidad.

Se habla, con Ragel, de oponibilidad, el primero y más fundamental de los efectos que la inscripción importa en el ordenamiento inmobiliario español, cuando los terceros deben contar con un acto jurídico en lo venidero, tienen que actuar conforme a esa realidad, sin posibilidad de eludirla jurídicamente. La oponibilidad se caracteriza, así, por imponer al tercero la realidad del acto jurídico. El tercero debe

soportar esa realidad, contar con ella necesariamente a la hora de ejercitar sus derechos. En tal sentido, «cuando las partes contratantes oponen el contrato al tercero no pretenden vincularle sin su voluntad extendiendo a él las deudas y los compromisos adquiridos, sino hacerle respetar los efectos que dicho contrato ha producido entre ellos (v.gr., una compraventa y la subsiguiente transmisión de dominio)».

Frente a ello la inoponibilidad consiste, sin embargo, en la «facultad específica concedida por la ley a una persona, por el hecho de ser ajena a una actuación perfectamente válida, para que, sin necesidad de impugnarla, pueda actuar en defensa de sus intereses como si tales actos no se hubieran producido». La noción aplicada al Registro significa que lo que, siendo inscribible, no se haya inscrito no puede afectar a quien ha adquirido emplazamiento registral, a reserva, como se verá en la unidad siguiente, de que se demuestre que conoció del derecho no inscrito por otros medios, y ello, claro está, por exigencias del principio de legitimación, a través del oportuno expediente contradictorio impetrado contra él.

EJEMPLO 6

Si Pedro confiere a Santiago la opción de compra sobre un inmueble, título que no se inscribe, y después Pedro vende a un tercero, Juan, no tendrá Juan que respetar el derecho conferido a Santiago salvo que este acredite, en el oportuno expediente contradictorio, que Juan conoció efectivamente de su existencia.

3.5. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Si sobre una misma finca concurren varios derechos reales, estos se gradúan y clasifican, en orden a su preferencia, teniendo en cuenta la fecha de ingreso en el Registro. El derecho más antiguo prevalece sobre el más moderno (*prior in tempore, potior in iure*).

Frente al Derecho civil, que determina la preferencia por la fecha de constitución de los derechos, el Derecho hipotecario la refiere a la fecha de los asientos registrales y, más concretamente, a la de la presentación del correspondiente título ante el Registro. El que inscribe, el que presenta un título que luego se inscribe, tiene un derecho preferente sobre todos los demás



títulos que al momento de su presentación no consten al menos presentados.

Cuando se trata del dominio o de otros derechos inscribibles que no puedan coexistir sobre una misma finca, la prioridad actúa en sentido excluyente. En caso de derechos compatibles, se limita a conferir un rango preferente al derecho que antes acuda al Registro.

En la Ley Hipotecaria no hay un precepto que formule con claridad y precisión el principio de prioridad, pero resulta de los artículos 17, 20, 24, 25, 32, 34 y 69.

La fecha determinante de la prioridad es la de la presentación del título en el Registro; el artículo 24 de la Ley Hipotecaria expresa en tal sentido que considerará como fecha de la inscripción, para todos los efectos que esta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma. Asimismo, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos (art. 25 de la LH). En caso de presentarse al mismo tiempo dos o más títulos contradictorios sobre una misma finca, se procederá en la forma que determinan los artículos 420 y 426 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria se despacha por su parte como sigue:

«Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si solo se hubiera extendido el asiento de prestación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del asiento mismo».

El precepto incorpora el secular «cierre registral», llamado así porque el Registro se cierra para los que acuden tardíamente con títulos de fecha anterior a la del que

está ya debidamente inscrito y resulten frente a él de contenido opuesto o incompatible.

EJEMPLO 7

Si una finca es vendida por su titular registral a dos compradores diferentes mediante sendas escrituras públicas entre las que trascurren un cierto tiempo y solo la segunda se inscribe, la inscripción de esta impedirá que se inscriba la primera.

En el caso de que el título primero en inscribirse fuera la primera venta formalizada, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria sería inaplicable, pues el título que no podría inscribirse sería posterior, no anterior como dice el precepto; en este caso, la incompatibilidad se resolvería más propiamente con base en el principio de tracto sucesivo.

Precisiones

La incompatibilidad entre el título rezagado y el ya registrado debe considerarse en un sentido amplio o económico, en relación con la imposibilidad de inscribir todo título de fecha anterior que contradiga o perjudique los intereses del titular inscrito. Así, frente a la imposibilidad física, que no solo económica, de un doble dominio sobre la finca, tampoco sería inscribible el título autorizado por el anterior propietario en cuanto a la constitución de una servidumbre, el cual no podría registrarse al haberse operado registralmente el cambio de titularidad en la propiedad. Fíjese que en abstracto, servidumbre y dominio serían dos derechos reales perfectamente compatibles sobre un inmueble, aptos de suyo, para concurrir simultáneamente. Sin embargo, la inscripción extemporánea de la servidumbre en contra del nuevo propietario sería contraria a los intereses de este.

El cierre registral está pensado para los casos de incompatibilidad. En cambio, cuando concurren varios derechos compatibles sobre una misma finca, la situación de prioridad de unos asientos respecto a otros se llama rango.

EJEMPLO 8

Si Pedro, titular registral, constituye usufructo en favor de Juan, el embargo que se decreta contra Pedro a instancia de alguno de sus acreedores podrá inscribirse, pero sin afectar en modo alguno al derecho de Juan. En consecuencia, la nuda propiedad sería el objeto exclusivo tanto del embargo como de la eventual ejecución posterior del bien embargado.

El rango influye en el valor del derecho, que aumenta o disminuye al mismo tiempo que se eleva o pospone el rango, especialmente cuando se trata de hipotecas sucesivamente constituidas.

EJEMPLO 9

Si Pedro constituye hipoteca sobre un bien hipotecado antes en favor de otra entidad financiera, la ejecución de la primera hipoteca supondrá la cancelación de todos los derechos posteriores, pudiéndose cobrar la segunda entidad con cargo a lo obtenido en el expediente de ejecución solo cuando el crédito garantizado con la primera hipoteca hubiera sido íntegramente saldado.

El principio de fe pública registral regulado en los arts. 34 y 37 LH protege al tercero que adquiera a título oneroso confiando en la exactitud de lo que consta publicado

El rango es negociable; a través de estos negocios jurídicos se cambiará el lugar que al derecho corresponde por razón de la prioridad registral siempre y cuando lo consienta el titular que haya de verse pospuesto a resultas y, en su caso, si existen, los titulares intermedios.

EJEMPLOS 10 y 11

Si sobre una finca existen tres hipotecas, «A», «B» y «C», los titulares de «A» y «B» podrán intercambiar libremente sus rangos, efectuándose las debidas anotaciones al margen de cada hipoteca. Pero si los que de sean «permutar» sus rangos son «A» y «C», el registrador debe solicitar el asentimiento de «B», para evitar que quede perjudicado por un derecho de contenido distinto al que le era preferente al momento de presentarse en el Registro. .../...

Si Pedro vende una finca a Juan y por diferimiento en el pago se conviene la pertinente condición resolutoria de la venta en caso de impago, se permite en nuestro ordenamiento que Pedro consienta que la condición quede pospuesta al crédito de la entidad financiera con la que haya de contratar Juan. De otro modo, pocos bancos, cuando no ninguno, brindarían crédito a Juan con garantía en el dominio que ostenta sobre el inmueble mientras no salde la deuda.



3.6. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCE-SIVO

Con fundamento a su vez en el de legitimación, el principio de tracto sucesivo exige que el acto que pretenda inscribirse derive del titular último inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión. La continuidad, sin interrupción, en la titularidad registral determina que todos los actos relativos a una misma finca consten en el Registro.

Nuestro Código civil, en su art. 608, viene a otorgar libertad a la Ley Hipotecaria para determinar el valor y los efectos de las inscripciones

El principio surge del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual «para

inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Y como solo es necesaria la previa inscripción respecto a la persona que otorgue el acto o en cuyo nombre se otorgue, no es exigible, consecuentemente, la inscripción previa a favor de los mandatarios o representantes que en su lugar hayan autorizado el título cuya registración se pretenda (art. 20, párr. 4.º).

La previa inscripción solo es requisito para que el acto ingrese en el Registro; pero no es requisito para su validez. Si existe, el título tiene acceso al Registro; si falta, no. Y falta tanto si no consta inscrito el derecho a favor de persona alguna, como si resulta inscrito a favor de persona distinta de la que otorgue el acto de transmisión

o gravamen (art. 20, párrs. 2.º y 3.º). En el primer caso, el título puede presentarse para obtener la inmatriculación al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y si no llega a acreditarse que sea susceptible de inmatriculación, el registrador suspenderá la inscripción y tomará anotación preventiva a solicitud del interesado. En el segundo caso, el registrador denegará la inscripción, o solo la suspenderá si el otorgante del acto es causahabiente del titular inscrito (art. 103 del RH).

EJEMPLO 12

Si Pedro vende su finca sucesivamente a Juan y Santiago, y Juan inscribe primero, Santiago no podrá inscribir su título, pues en el folio ya constará Juan como propietario y su adquisición no ha sido consentida por él. Como se ve, el ejemplo manifiesta una cierta similitud funcional entre el tracto y el cierre registral; téngase en cuenta, no obstante, que el acto incompatible excluido por el «cierre registral» tiene que ser anterior al inscrito y ha de estar otorgado por el mismo auctor del que trae causa el nuevo titular ya inscrito; no siendo así, la exclusión procederá no por virtud del «cierre registral», sino por exigencia del principio de tracto sucesivo.

Asimismo, es por virtud del principio de tracto sucesivo que los registradores no pueden inscribir un mandamiento judicial si comprueban que el demandado en el procedimiento en el que la medida se haya adoptado no es la persona que consta como propietario en el folio de la finca, si el titular no ha intervenido en forma alguna en el procedimiento. Como única excepción, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria *in fine* permite que en los procedimientos criminales se disponga la anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes si a criterio del juez o tribunal existen indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento. De modo que, si, por ejemplo, se interpone querrela criminal contra una determinada persona física por supuestos delitos de estafa y falsedad, y se ordena por el Juez de Instrucción tomar anotación preventiva de prohibición de disponer sobre una finca que aparece inscrita a nombre de una sociedad anónima cuyo socio mayoritario es el querrellado, la anotación podrá practicarse si se solicita expresamente por el juez con base en tal circunstancia.

Normalmente, cada título consta inscrito en un asiento independiente. Pero en algunos casos, para evitar inscripciones



formularias o transitorias, la ley admite con carácter excepcional que puedan reflejarse en un solo asiento dos o más actos inscribibles por separado. En tales supuestos subsiste la exigencia de la previa inscripción; la particularidad consiste en que no son necesarios asientos independientes para que actúe con plena eficacia el tracto sucesivo. Se conoce ello con el término de tracto comprimido o abreviado.

Precisiones

Por tanto, en función del principio de tracto sucesivo, siempre de la documentación que se presente a inscripción deberá acreditarse que la nueva pretendida titularidad proviene, inmediata (caso ordinario) o mediatamente (caso extraordinario) del último titular inscrito, ocurriendo la mediatización del tracto tanto en los supuestos de tracto abreviado, donde únicamente con la práctica del asiento solicitado se corresponderá a cumplir con la continuidad de titularidades exigida, bastando con la aclaración en el cuerpo de ese asiento de la titularidad o titularidades intermedias, como en las hipótesis en que la titularidad se haya declarado en el pertinente juicio contradictorio incoado contra el titular inscrito (por reivindicación, usucapión, etc.) y, con respeto, es obvio, a las debidas garantías procesales.

EJEMPLO 13

Ejemplo de tracto sucesivo abreviado es el de los coherederos que tengan adjudicado tras la oportuna partición la propiedad de un inmueble y lo vendan a otro coheredero que no tenga parte alguna adjudicada en ese bien. Así, se practicará un solo asiento a favor de este, sin que sea necesario que los vendedores inscriban antes su derecho, la adjudicación operada a su favor. En el folio constará como asiento anterior el del causante de la herencia y, a continuación, como resultado de ese negocio jurídico, el de la adquisición a favor del comprador. Se omitirá, pues, un asiento (el del título de la partición), pero la cadena de titularidades, exigencia inderogable del tracto, se mantendrá no obstante, ya que basta con que se haga cumplida información del paso intermedio en el asiento que se ha de despachar a favor del comprador.

Finalmente, con respecto al tracto, debe hablarse del expediente de reanudación del mismo, pensado en la ley cuando uno de los titulares anteriores no haya llevado su título al Registro impidiendo así que cualquiera de los posteriores lo haga. El expediente está pensado, pues, en ausencia de

conflicto, para el caso en que la cadena de titularidades no se haya roto en la realidad extrarregistral pero sí en el Registro. A través de los medios que se disciplinan en los artículos 200 y siguientes de la Ley Hipotecaria, se trata de facilitar que el propietario último pueda inscribir su título, sin obligarle a aportar todas y cada una de las escrituras o títulos públicos, en estos casos casi siempre inexistentes, en que se fundara el derecho de quienes le hayan precedido en la titularidad de la finca sin constar inscritos.

3.7. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

En virtud de este principio, se concluye la necesidad de que, en un primer momento, se identifique el cuerpo principal (la finca) sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del expediente de inmatriculación o de apertura de folio registral, para, luego, determinar con concreción el tenor y alcance de los actos que, teniéndolo por objeto, hayan de volcarse sobre el folio.

Entre las manifestaciones que más concisamente destacan del principio, Gómez Gállego señala dos grandes aspectos:

La previa inscripción solo es requisito para que el acto ingrese en el Registro, pero no es requisito para su validez

- En un primer término, 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. En cuanto a su contenido, específicamente, deberá estar perfilada nitidamente su titularidad, duración, extensión, facultades que atribuye y causa jurídica económica a que responde, así como, en su caso, su valor.

EJEMPLO 14

Por exigencias del principio de especialidad, para la inscripción de una servidumbre de luces y vistas, por ejemplo, no basta con su simple indicación más el señalamiento de las fincas dominante y sirviente. Antes bien, se debe concretar, tiene dicho la Dirección General de los Registros y del Notariado, «su extensión, límites y demás características configuradoras, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente, a tal efecto, la nueva afirmación del establecimiento de servidumbre de paso y de luces y vistas y la identificación de los predios dominantes y sirvientes dejando indeterminados datos tan importantes como la ubicación y anchura de los pasos o la altura y distancia que las construcciones tienen que guardar para respetar el derecho a tener “luces y vistas”» (Resolución de 24 de octubre de 1998).

- En su aspecto formal, el principio de especialidad se refiere a la forma de practicarse los asientos en el Registro de la Propiedad y responde, a su vez, a una triple expresión:
 - Al 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 estas. Esta operación, de apertura de folio a la finca, recibe el nombre de nombre de matriculación y responde, por su finalidad, a un procedimiento específico distinto al registral común que veremos en la unidad didáctica 8.
 - A 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.
 - A 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.

3.8. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN

El procedimiento registral se inicia, por regla común, a instancia de parte. En



esto consiste el llamado principio de rogación.

Siguiendo a Roca Sastre, el fundamento del principio radica en el hecho de que nuestros Registros de la Propiedad inmueble son una institución pública, pero puesta al servicio e interés inmediato de los particulares. Y así, la inscripción es voluntaria o facultativa, pues la ley no la impone con la obligatoriedad de otros Registros.

El principio de legalidad implica la necesidad de titulación o documentación pública para practicarse la inscripción. Además, la labor de calificación, esto es, la de control del Registrador tanto en el fondo como en la forma del título presentado

El principio de rogación se fundaría, entonces, en la voluntariedad de la inscripción, en la facultad de obtener la inscripción, y esta, a su vez, en la particular función a la que propende el Registro con vistas a los intereses en presencia. Es algo que afirma Rajoy Brey, cuando advierte que con el principio de rogación lo que se pretende es que la adquisición y pérdida de las posiciones registrales acontezca al margen totalmente de la iniciativa del registrador, pues «hay que tener presente que el Registro tutela intereses particulares, que solo por su multiplicidad poseen una incuestionable relevancia social, y que, además, define y asigna los derechos reales a favor de uno de esos particulares, lo que implica, cuando se trata de derechos incompatibles, que priva de su titularidad al resto o, si estamos ante otros de naturaleza compatible, que les atribuye un rango determinado. El primer punto determina que hayan de ser los particulares quienes insten la intervención registral. Ello es una consecuencia del principio de autonomía de la voluntad privada. Es perfectamente factible que, en el ejercicio de ella, el particular opte por mantener la adquisición de un derecho en la clandestinidad. En principio, hay que respetar su voluntad toda vez que solo su derecho puede resultar perjudicado por su actuación. Lo que no cabe es liberarle después de esas consecuencias, en el supuesto que lleven consigo la privación para él de tal derecho, ni indemnizarle

por dicha pérdida, salvo lógicamente que esta haya tenido su origen en un error en la calificación. El segundo aconseja que el registrador se mantenga al margen de las cuestiones, como es el hecho de inscribir o no un derecho, que puedan influir en su definición y asignación».

Siendo tal el fundamento del principio, el mismo no impide, sino todo lo contrario —en atención a los intereses particulares que son los que en él subyacen—, que se habilite un amplio elenco de sujetos legitimados para instar la variación de las situaciones registrales. Se comprende, por tanto, el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, norma en cuya virtud la inscripción podrá pedirse indistintamente por el que adquiera o transmita el derecho, pero también por cualquiera que, no siendo ni uno ni otro, «tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir».

3.9. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

El principio de legalidad, en sede registral, implica, en primer lugar, la necesidad de titulación o documentación pública para que pueda practicarse una inscripción (art. 3 de la LH); en segundo lugar, alude a la labor de calificación, de control que ejerce el registrador, el encargado registral, en cuanto al fondo y la forma del título presentado (art. 8 de la LH).

En esa primera vertiente, que se dice formal, el principio se denomina también de autenticidad, pues para que se inscriba un título se requiere que esté contenido en escritura pública o documento expedido por autoridades oficiales o judiciales. Se admiten excepciones, esto es, la práctica de asientos a partir de documentos privados, aunque en tasados y muy contados casos; véase, por ejemplo, el artículo 59 de la Ley Hipotecaria.

En la segunda, correlativamente llamada sustantiva, el principio significa que el Registro debe controlar la legalidad de los actos que se le presentan, con lo que se hace referencia a la calificación que de cada documento presentado a inscripción debe efectuar bajo su responsabilidad el registrador.

Así las cosas, y a reserva de las mayores particularidades que se destacarán en la unidad didáctica 8, con la titulación auténtica, dice García García, el sistema registral

consigue que los documentos tengan una primera garantía de legalidad, por haber sido autorizados o expedidos por notario, fedatario o autoridad; mientras que en la segunda modalidad del principio, se basa en la existencia de un órgano independiente que controle la legalidad del acto en todos sus requisitos, a efectos de la inscripción en el Registro.

3.10. EL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD (FORMAL)

Si todo el sistema registral es de publicidad, parece obvio que de publicidad, como principio, solo se puede hablar en esa vertiente exógena o exteriorizadora, por la cual se facilita el efectivo conocimiento de la información de los asientos del Registro, especialmente de aquellos que todavía no ostentan la cualidad de titulares de un derecho susceptible de inscripción, pero ponderan serlo. Es esta, recuérdese, una de las finalidades del Registro. Y es que al igual que los derechos reales no pueden declararse absolutos sin poner al alcance de terceros los medios para su exteriorización, las situaciones jurídicas registrables no pueden imponerse sin facilitar que los terceros que puedan resultar afectados por ellas arriben a su real conocimiento.

Se distingue así, entre una publicidad de orden material (en la que se contienen todos los particulares efectos que la inscripción traerá consigo, y condensada básicamente en el principio de inscripción) y otra formal, pendiente de brindar el efectivo conocimiento de lo publicado a los interesados.

Particularmente, hay dos medios para la manifestación de la información registral:

- **La nota simple.** Proporciona la información básica sobre la finca y su estado jurídico, y suele ser el expediente más utilizado en la práctica. Contiene una descripción del inmueble, refiriendo su situación, superficie, anejos, cuota de participación en la propiedad horizontal, régimen administrativo que pudiera afectarlo (si se trata de una vivienda de protección oficial), hipotecas que puedan gravarlo (con expresión de la responsabilidad hipotecaria por principal, intereses y costas, y plazo de duración), embargos, servidumbres, posibles litigios sobre la propiedad,



afecciones fiscales y, en general, cualquier circunstancia que lo afecte. Podrá además recoger cualquier otro dato cuya constancia expresamente solicite el interesado.

La nota simple puede obtenerse mediante solicitud dirigida por cualquier medio al Registro de la Propiedad que corresponda a la ubicación de la finca o a través de cualquier otro Registro, aunque hoy lo común es solicitarla telemáticamente.

Efectivamente, a través de la página www.registradores.org se pueden hacer consultas sobre la titularidad y las cargas de los inmuebles inscritos en cualquiera de los Registros de la Propiedad de España. Asimismo, cabe solicitar información acerca de los Registros de la Propiedad en los que una determinada persona o entidad pueda tener a su favor inscrito algún derecho. Estas peticiones serán calificadas por el órgano registral responsable, quien, según las circunstancias que concurran, podrá denegar la información con arreglo a la legalidad vigente. En todo caso, está prohibido incorporar la información recibida a una base de datos autónoma para su posterior comercialización, siendo que la persona titular de los bienes consultados tiene legalmente reconocido el derecho de conocer quién, cuándo y por qué motivo ha solicitado información sobre los inmuebles o derechos a su nombre.

- **La certificación.** Puede tener un contenido más amplio que el de la nota simple, en cuanto podrá incluir, si así se solicita y se justifica un interés en su conocimiento, la reproducción literal de las inscripciones o información acerca del historial no vigente de la finca.

Pero la importancia de la certificación radica en que se trata del único medio de acreditar fehacientemente el contenido del Registro. Téngase en cuenta en este sentido, como directamente se nos explica desde la propia página del Colegio de Registradores, que la nota simple tiene un mero valor informativo, pero no se trata de un documento público, ni da fe del contenido de los asientos del Registro. Es un traslado extractado del contenido que figura en los asientos registrales vigentes re-

lativos a una finca. Por lo que para una mayor información cabe solicitar certificación, que hace fe, en juicio y fuera de él, del contenido de los asientos del Registro.

Para la obtención de una certificación se requiere presentar una solicitud escrita y firmada en el Registro correspondiente, personalmente o por correo ordinario. El artículo 227 de la Ley Hipotecaria, redactado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, prevé la obtención telemática de certificación registral; sin embargo, el mencionado precepto dilata la efectividad de la medida al correspondiente desarrollo reglamentario, al que habrá de esperarse para que esta posibilidad sea efectiva.

4. LA RELACIÓN ENTRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

El **Catastro** es la institución administrativa destinada a llevar un censo de la propiedad territorial. Frente al Registro de la Propiedad, nacido para favorecer, de consuno, intereses públicos y privados, el Catastro tiene un origen marcadamente público. Se trata de una organización fundamental para que la Administración pueda tener un conocimiento lo más exacto posible acerca de la propiedad fundiaria, con el propósito de ejercer el poder de ordenación y desarrollo territorial, aplicar tributos y cumplir con una finalidad estadística.

Sin embargo, pronto se demostró que sin la coordinación entre ambas y muy distintas (por sus fines) instituciones no habría sistema registral fiable. De nada serviría declarar la oponibilidad de los derechos que se registren si el bien que dicen tener por objeto difiere en sus condiciones materiales (lindes, cabidas, construcciones, etc.) de las que se declaran en el Registro, o no existe, directamente. El Catastro estaría llamado, pues, a dotar al Registro de una información fidedigna sobre el soporte físico del que se predica su publicidad.

En esta dirección, la actual legislación propende a que los datos físicos de las fincas registrales coincidan con los que consten asignados en el Catastro. Se trata de una exigencia básica del principio de especialidad. Cada inmueble, en consecuencia,

deberá identificarse a través de un código alfanumérico, en el que consiste justamente la llamada referencia catastral, al objeto de situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

La referencia catastral deberá figurar, entonces, en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas, y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, al punto de que se establece como obligada su aportación ante el notario, por los requirentes u otorgantes del documento notarial en el que conste el hecho, acto o negocio constituido sobre el inmueble de que se trate, y ante el Registro de la Propiedad, por quienes soliciten del registrador la práctica de un asiento registral relativo a bienes inmuebles.

El registrador, una vez calificada la documentación presentada, recogerá en el asiento que practique, como uno más de los datos descriptivos de la finca, la referencia catastral que se le atribuya por los otorgantes en el documento inscribible. No obstante, cuando considere que la referencia catastral que resulte de los documentos aportados por el interesado pueda no coincidir con la correspondiente al inmueble objeto del hecho, acto o negocio jurídico documentado, lo comunicará al Catastro solicitando certificación o documento informativo, que le será remitido por cualquier medio que permita su constancia, en el plazo más breve posible, y siempre dentro de los cinco días hábiles siguientes al de recepción de la solicitud.

El principio de publicidad exterioriza la información de los asientos y, en especial, de aquellos que todavía no ostentan la cualidad de titulares de derechos susceptibles de inscripción pero ponderan serlo

A su vez, y para que las titularidades del Catastro coincidan en la medida de lo posible con las del Registro, los registradores remitirán periódicamente a la Gerencia o Subgerencia del Catastro, en cuyo ámbito radique el inmueble, información relativa a los documentos que hayan generado inscripción registral.

CONCEPTOS BÁSICOS A RETENER

Una vez concluida su exposición, de esta unidad didáctica es imprescindible retener los conceptos básicos siguientes:

- Denominado históricamente entre nosotros Derecho hipotecario, el Derecho inmobiliario registral constituye aquella rama jurídica que se implementa a partir de un órgano específico, el Registro de la Propiedad, y está llamado a disciplinar, de forma integral, la publicidad sobre el estado jurídico de los inmuebles.

Los principios hipotecarios son, por tradición, los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria

- En el panorama general del ordenamiento, la especialidad del Derecho registral inmobiliario se basa en lo siguiente:
 - El fin primario tenido en cuenta para su creación y consolidado a través de las consecuencias, de variado vigor, que se disciplinan en torno a lo publicado.
 - Su unidad de objeto que conforman las que vienen a denominarse «situaciones jurídicas registrales», esto es, las circunstancias inherentes y mínimamente duraderas que afectan a los inmuebles y que no se limitan exclusivamente a los derechos reales.
 - La legislación diferenciada con la que cuenta y el reconocimiento, en su seno, de principios y técnicas de índole desconocida en la esfera común del Derecho, civil o administrativo.
 - La existencia de un ámbito específico, de una jurisdicción propia, entendida esta en el sentido más amplio del término (para nada equiparable a lo judicial), donde mayormente se aplica su normativa.
- El Registro de la Propiedad viene a definirse como una institución jurídica que mediante determinadas oficinas

públicas con competencia territorial y que funcionan a cargo de determinados funcionarios calificados sirve para dar noticia de la situación jurídica de las fincas.

- En su consideración como institución, dos serían los fines primordiales del Registro:
 - Asegurar la propiedad inmueble, esto es, dotar de confianza a los sujetos que participan en tráfico jurídico inmobiliario.
 - Ofrecer la posibilidad cierta de conocer el contenido de sus libros, la realidad jurídica publicada de las fincas.
- Los principios hipotecarios son por tradición los criterios básicos que conforman el sistema de publicidad jurídica inmobiliaria. Se obtienen por inducción del Derecho positivo, por lo que no tienen rango de principios generales del Derecho; no son reglas permanentes, de valor universal, que estén por encima del ordenamiento formulado, sino que son normas de Derecho positivo cambiantes y variables como los mismos medios de que el ordenamiento jurídico puede servirse para la realización de la seguridad del tráfico inmobiliario.
- Por el principio de inscripción o, más propiamente, de oponibilidad, todas las situaciones jurídicas inscritas alcanzarían eficacia jurídico-real, eficacia frente a terceros, sin que estos puedan alegar el desconocimiento de lo publicado, la falta de directa o personal consulta a los libros del Registro para no tener que respetarlas. Lo publicado se presume *iuris et de iure* conocido, afectando a los terceros que no estén inscritos o lo hagan más tarde.
- En virtud del principio de legitimación se presume *iuris tantum* la exactitud del Registro, esto es, que el contenido del Registro refleja fielmente la realidad, en tanto no se declare su inexactitud. En su dimensión procesal, los efectos de la presunción de exactitud en que consiste el principio se despliegan a favor del titular inscrito de distinta forma según actúe como demandante, demandado o tercerista.

- **En calidad de demandante**, el titular inscrito puede ejercitar las acciones reivindicatoria, negatoria o confesoria con solo aportar la correspondiente certificación del Registro. El titular registral, además, se halla legitimado por el hecho de serlo para impetrar su más rápida defensa contra quien, sin título inscrito, se oponga a su derecho o lo perturbe en su ejercicio por el trámite del juicio verbal (art. 41 de la LH). Es la llamada «acción real registral». La naturaleza jurídica de esta acción es muy discutida. En todo caso, cualquiera que sea el criterio sostenido acerca de este procedimiento, presenta un carácter especial, singular y expeditivo, orientado a la protección de los derechos reales inscritos, en tanto que consecuencia de la fuerza legitimadora del Registro de la Propiedad, al presumirse concordantes Registro y realidad, en el sentido de que el derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo, al extremo de que, para contradecir esta concordancia, deberá formularse oposición con base en alguna o algunas de las causas taxativamente contempladas en la ley. En tal sentido, la oposición del demandado únicamente podrá fundarse en alguna de las causas siguientes:

- Falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.
- Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que esta deba perjudicar al titular inscrito.
- Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la vigencia de la inscripción.
- No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

Si la pretensión del demandante se estima, se mandará poner fin a la perturbación que se haya ocasionado en



el libre ejercicio de su derecho, reintegrándole, como en la reivindicatoria, en la posesión. Por su carácter sumario, por la tasación del objeto de conocimiento que caracteriza este singular procedimiento, la sentencia carecerá de efectos de cosa juzgada, pudiendo promover cualquiera de las partes el juicio declarativo que corresponda.

Junto a la «acción real registral», el titular inscrito puede, con la sola certificación del Registro, justificar su posesión para presentar el interdicto de retener o recobrar oportuno. Es la consecuencia primordial de la presunción posesoria que incorpora el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. El demandado siempre podrá acreditar, obviamente en el mismo expediente, que la posesión alegada no se sostiene en los hechos, que él no pudo despojar al demandan-

te por cuanto a su entrada en el bien el titular registral no se encontraba poseyéndolo. Al limitarse a ello, la presunción, pues, no soliviantaría ninguna de las reglas propias de los interdictos.

• **ACTIVIDADES DE AUTOCOMPROBACIÓN**

A partir del contenido de la presente unidad didáctica, se propone la realización de las siguientes actividades de autocomprobación por parte del alumno, como ejercicio general de repaso y asimilación de la información básica proporcionada por el texto.

Enunciado 1

¿Qué dos presunciones son esenciales en el marco de nuestra legislación para la consecución de ese primer fin que se asigna a la publicidad registral, el de dotar de

mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario?

Enunciado 2

¿Cuál es la virtualidad práctica de la llamada «acción real registral»?

En su dimensión procesal, los efectos de la presunción de exactitud se despliegan a favor del titular inscrito de distinta forma según actúe como demandante, demandado o tercerista

Enunciado 3

Teniendo en cuenta, como sabemos, que el derecho de hipoteca en nuestro





ordenamiento es una de esas contadas excepciones en que la inscripción se establece como constitutiva, ¿podría hipotecarse un bien por quien lo ha adquirido por documento privado?

Enunciado 4

¿A qué se alude con el término «cierre registral»?

Enunciado 5

¿Cuál de los medios de manifestación de los libros del Registro es el apropiado para demostrar en juicio la condición de propietario?

Existen básicamente dos medios para la manifestación de la información del Registro: la nota simple y la certificación

Solución 1

En primer lugar, la presunción absoluta, a la que se refiere el principio de inscripción u oponibilidad, por la cual todos los derechos inscritos se entienden conocidos a partir de su inscripción, siendo oponibles por el hecho de constar inscritos frente a cualquiera que no se encuentre inscrito al momento en que se haya registrado. Y en segundo lugar, la presunción relativa en que se cifra el principio de legitimación, y por la que lo publicado se entiende exacto en tanto en cuanto no se acredite lo contrario.

Solución 2

En función del artículo 41 de la Ley Hipotecaria, la «acción real registral» es la vía sumaria de la que dispone el titular inscrito frente a todo aquel que, sin estar inscrito, se oponga a su derecho o lo perturbe en su ejercicio. Por este medio se podrá obtener en mucho menor tiempo un pronunciamiento favorable similar al que se obtendría en el juicio declarativo común concebido para la protección de los derechos reales, ventaja vinculada directamente con la limitación que se establece en cuanto a los motivos de oposición, de defensa del demandado. Es por ello que la sentencia en este procedimiento no causará efecto de cosa juzgada.

Solución 3

Por más que pudiera formalizarse la hipoteca en escritura pública, en un mercado de crédito evolucionado como es el nuestro no encontrará el propietario quien le financie en tales condiciones, por cuanto la hipoteca no podría, una vez formalizada, inscribirse y, con ello, a la postre, quedar constituida. Sin inscripción, no habría garantía ni privilegio en favor del acreedor hipotecario.

Así las cosas, debería el propietario hacer todo lo posible para elevar a documento público el contrato que justificara su adquisición o, cuando no le resultara posible, obtener el oportuno e inscribible pronunciamiento judicial que lo declare propietario.

Surge, entonces, del supuesto que, por más que la inscripción sea voluntaria, la imposibilidad de hipotecar un inmueble sin pasar por el Registro supondría uno de los factores de mayor influencia práctica para que al final, «en los hechos», sea excepcional que los particulares se abstengan de registrar sus respectivos títulos.

Solución 4

A la norma que, establecida en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, impide que se inscriban o anoten títulos de contenido incompatible con el de los inscritos o presentados con fecha anterior, siempre que estos, los simplemente presentados, lleguen tras su calificación a inscribirse.

Solución 5

Ninguno de los beneficios procesales conferidos por la legitimación registral podrá disfrutarse, sea como demandante, demandado o a los efectos de presentar la oportuna tercería, si no se aporta el oportuno certificado registral. La nota simple informativa no basta, pues no da fe del contenido de los asientos del Registro.

EJERCICIOS VOLUNTARIOS

Tras el estudio de esta unidad didáctica, el estudiante puede hacer, por su cuenta, una serie de ejercicios voluntarios, como los siguientes:

Enunciado 1

En el año 2000 se constituye servidumbre de paso sobre un predio. La escritura no se presenta a inscripción.

En 2003 el titular del fondo gravado lo transmite a tercero, haciéndose la pertinente inscripción en el folio de la finca.

En 2007 el titular de la servidumbre presenta aquella primera escritura a inscripción.

El registrador deniega el asiento.

En el recurso que interpone el solicitante contra la calificación negativa del registrador alega que debe procederse a la inscripción: en primer lugar, porque los propietarios registrales de la finca al tiempo de formalizarse la escritura constitutiva de la servidumbre eran quienes la autorizaran en ese título; y en segundo lugar, porque al tratarse de una servidumbre aparente resultaría un derecho oponible al tercero que hubiera adquirido la finca estando pendiente el gravamen de inscripción.

¿Prosperaría el recurso planteado? ¿Qué principios registrales se encontrarían implicados en el supuesto?

Enunciado 2

En documento privado, Juan compra un inmueble propiedad de Pedro. En el título se hace constar que ya se ha hecho entrega del bien, no obstante pactarse que el contrato no será elevado a escritura pública hasta que Juan abone el saldo del precio que se compromete a ir pagando durante los próximos cinco años.

A los tres años, y habiendo Juan cumplido hasta la fecha con la obligación a su cargo, llega al Registro una anotación de embargo en juicio ejecutivo seguido contra Pedro.

¿Quedará Juan comprometido a resultas del embargo?

Enunciado 3

En mandamiento dictado en ejecución de un juicio declarativo en el que recayó sentencia firme de resolución de un contrato de compraventa de una plaza de garaje, contrato en el que se estipuló el aplazamiento de pago y se garantizó el mismo con condición resolutoria explícita debidamente inscrita, se ordena la reinscripción a favor del vendedor y la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa del comprador.



Presentado el mandamiento en el Registro, se da la circunstancia de que se encuentran vigentes en el folio del inmueble varias anotaciones de embargo contra el comprador, anotaciones de fecha anterior a la anotación de la demanda de resolución y cuyos titulares no habrían intervenido en aquel juicio.

El registrador practica la cancelación de las anotaciones de embargo con base en el principio de prioridad.

¿Actuó correctamente el registrador al cancelar las anotaciones de embargo?

Solución 1

El recurso no podría prosperar. En su Resolución de 21 de agosto de 2009, la Dirección General de los Registros y del Notariado se habría ocupado exactamente del supuesto. A su juicio, la calificación del registrador en el supuesto sería ajustada a Derecho, por virtud del principio de prioridad, «ya que, habiendo tenido acceso al Registro un acto dispositivo por el que el titular transmite su dominio, no pueden tener acceso actos (aunque sean anteriores) otorgados por el titular anterior (cfr. art. 17 de la LH)».

En cuanto al segundo motivo alegado por el recurrente, relativo a la condición aparente de la servidumbre en cuestión, el argumento de que las servidumbres aparentes tienen efecto contra tercero, aunque no estén inscritas, no tendría mayor repercusión para producir la inscripción, pues ello podría «ser tenido en cuenta en el caso de un juicio, pero es indiferente a los efectos de lograr la inscripción».

Solución 2

Según el breve relato de hechos, Juan ha llegado a ser propietario del inmueble, por más que no pueda inscribir su derecho por el momento. «Registralmente», el embargo le sería, con todo, oponible. Ante ello, debería Juan accionar al objeto de que se levante el embargo y como consecuencia se ordene la cancelación de la pertinente anotación en el Registro.

En la legislación, el trámite idóneo sería el de la tercería de dominio, a desarrollar por el trámite del juicio ordinario ante el tribunal que conozca del procedimiento donde el embargo se haya adoptado.

En su seno, y ante la falta de documento público, Juan tendrá que probar, de modo que no existan dudas sobre la realidad de la transmisión realizada, que la tradición operó efectivamente a su favor antes del embargo, presupuesto inexcusable, se reitera por la jurisprudencia, para el éxito de su pretensión. De no lograrlo, no podrá evitar que, como consecuencia del procedimiento ejecutivo, el bien se subaste, pasando a manos de un tercero, quien habrá de adquirir el bien como si realmente Pedro no se lo hubiera transmitido.

Solución 3

En el supuesto no solo está implicado el principio de prioridad, sino también el de legitimación, pues se ha de decidir si la sentencia declarativa es por sí sola suficiente para cancelar los asientos posteriores a la inscripción del comprador y a favor de personas que traen causa de este aunque extendidos antes de anotarse en el Registro la demanda de resolución.

Visto así, la Dirección General se habría despachado sobre el supuesto afirmando lo siguiente:

«Es cierto que con la denominada condición resolutoria explícita y con su inscripción se pretende conferir eficacia real a la eventual acción resolutoria del contrato de compra por impago del precio aplazado (acción que de otro modo quedaría limitada a la esfera puramente personal de los contratantes) y evitar la aparición de terceros que por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria harían inoperante ese juego resolutorio. Ahora bien de aquí no se sigue sin más que la sentencia declarativa de la resolución de la compraventa, dictada en pleito entablado solo contra el comprador permita la cancelación de los asientos posteriores que traigan causa de este último. Si se tiene en cuenta:

a) Que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes.

b) Que la rectificación de los asientos registrales presupone el consentimiento de sus titulares o una sentencia firme dictada en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento atribuye algún derecho.

c) Que es exigencia constitucional la de la protección jurisdiccional de los derechos.

d) Que se trata de anotaciones extendidas antes de la anotación de la demanda.

e) Que los titulares de tales anotaciones no solo pueden sino que deben ser traídos al procedimiento de resolución, para alegar lo que a derecho convenga en cuanto a ser cumplidos todos los presupuestos de la resolución (devolución de cantidades, etc.) [...]»

La certificación puede tener un contenido más amplio que el de la nota simple y se trata del único medio de acreditar fehacientemente el contenido del Registro

Todas ellas serían «consideraciones tales que conducen al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores basta con que estos al menos hayan sido citados en el procedimiento, lo que en este caso no se ha efectuado, y que con su intervención o silencio aseguren que se cumplen todos los presupuestos para la resolución» (Resolución de 15 de noviembre de 2005; *vid.*, asimismo, las Resoluciones de 28 de mayo de 1992, 19 de noviembre de 1996 y 24 de febrero de 1998).

En consecuencia, el registrador no habría actuado correctamente al cancelar los asientos correspondientes a tales anotaciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Básica

CHICO Y ORTIZ, J.M.ª: *Estudios sobre Derecho hipotecario*, t. I, Madrid, Marcial Pons, 2000.

GARCÍA GARCÍA, J.M.: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, tt. I y II, Madrid: Civitas, 1988 y 1993.

GÓMEZ GÁLLIGO, F.J.: «El principio de especialidad registral», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 1994, págs. 2.389 y ss.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J.: *Estudios de Derecho hipotecario. Orígenes, sistemas*



Doctrina

y fuentes, Madrid: Imprenta de Estanislao Maestre, 1924.

- *Principios hipotecarios*, Madrid: Asociación de Registradores de la Propiedad, 1931.
- *Estudios de Derecho hipotecario y Derecho civil*, t. I, Madrid: Ministerio de Justicia, 1948.

LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA, F. DE A.: *Derecho inmobiliario registral*, t. III bis, Barcelona: Bosch, 1984.

ROCA SASTRE, R.M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L.: *Derecho hipotecario*, Barcelona: Bosch (varios tomos y ediciones).

SANZ FERNÁNDEZ, Á.: *Instituciones de Derecho hipotecario*, tt. I y II, Madrid: Reus, 1947 y 1953.

En la red

RAGEL SÁNCHEZ, L.F.: «La inoponibilidad», ponencia presentada en el Seminario Permanente Nulidad, Facultad de Derecho de la Universidad de Zaragoza, con fecha 19 de abril de 2007, en <http://www.codigo-civil.org/nulidad/>.

RAJOY BREY, E.: «Los principios registrales de modernidad y su aplicación en el marco del Derecho comparado», en www.conafovi.gob.mx/suelo/Principios_Registrales-Derecho_Comparado.pdf.

Avanzada

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, J.A.: *Derecho inmobiliario registral*, Granada: Comares, 2006.

DÍEZ-PICAZO, L.: *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, t. III, Cizur Menor: Thomson-Civitas, 2008.

HERNÁNDEZ GIL, F.: *Introducción al Derecho hipotecario*, Madrid: Revista de Derecho Privado, 1963.

MANZANO SOLANO, A. y MANZANO FERNÁNDEZ, M.ª DEL M.: *Instituciones de Derecho registral inmobiliario*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.

PAU PEDRÓN, A.: *Manual de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Fundación para la Formación de Altos Profesionales, 1996.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos reales. Derecho hipotecario*, t. II, Madrid: Centro de Estudios Registrales, 2001.