

# ÍNDICE

## **PRIMERA PARTE: LOS PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES BÁSICOS DEL ORDENAMIENTO JURÍDICO Y SU REFLEJO EN LA LEGISLACIÓN REGISTRAL**

### **CAPÍTULO I. REFERENCIAS CONSTITUCIONALES Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD DESDE 1861**

1. Referencias de las Constituciones al Registro de la Propiedad
2. Anticipación de la originaria normativa hipotecaria a principios básicos del Ordenamiento Jurídico recogidos en la Constitución

### **CAPÍTULO II. LA CONSOLIDACIÓN DEL SISTEMA HIPOTECARIO EN SUS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES. SU ENTRADA EN CONTACTO CON LA CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA VIGENTE**

1. Principios fundamentales del sistema hipotecario
2. La entrada en vigor de la Constitución de 1978. La primera aproximación a sus preceptos: la función registral como algo distinto de la Jurisdicción y de la Administración

### **CAPÍTULO III. EL PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURÍDICA**

1. La seguridad jurídica desde la perspectiva constitucional. El principio de confianza legítima
2. La seguridad jurídica desde la perspectiva de la legislación registral: Principio básico de la normativa hipotecaria

### **CAPÍTULO IV. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL COMO SOPORTE DE LA CONFIANZA LEGÍTIMA**

1. El llamado procedimiento registral
2. El problema de su naturaleza jurídica desde la perspectiva de su constitucionalidad
3. Caracteres
4. Dos puntualizaciones: la eventual aplicación de normas del procedimiento administrativo y el problema de la posible indefensión del particular en supuestos especiales de cancelaciones de oficio realizadas por el Registrador

5. El procedimiento registral se convierte en el camino para llegar a la presunción de exactitud del contenido del Registro, principio de legitimación, el cual a su vez es justificación de la existencia de procedimientos especiales basados en la proclamación de la verdad oficial por el Registro

## **CAPÍTULO V. MÁS ALLÁ DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. EVITACIÓN DE INDEFENSIÓN**

1. El principio constitucional de tutela judicial efectiva y de prohibición de indefensión
2. La indefensión desde la perspectiva de la legislación hipotecaria
3. Supuestos en los que dicha doctrina se ha aplicado
4. Especial relevancia del control de las citaciones y emplazamientos
5. El alcance de la calificación para evitar la indefensión y a la vez no interferir en el ámbito de la competencia judicial. Armonización de los artículos 24 y 117 de la Constitución con los preceptos hipotecarios
6. El supuesto especial de la aplicación de la doctrina del levantamiento del velo

## **CAPÍTULO VI. EXAMEN CRÍTICO DE LA LLAMADA RESTRICCIÓN DE LA PRUEBA DOCUMENTAL SIN PREVIA INSCRIPCIÓN (ART. 319 LH)**

## **CAPÍTULO VII. COOPERACIÓN DE PRESENTE Y FUTURO**

1. Medio ambiente y Registro de la Propiedad
2. Vivienda, Urbanismo y Registro de la Propiedad

## **CAPÍTULO VIII. NOTA FINAL A LA PRIMERA PARTE**

## **SEGUNDA PARTE: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD COMO ORGANISMO O INSTITUCIÓN DEL ESTADO. COMPLEJIDAD NORMATIVA. LA OFICINA REGISTRAL Y EL ESTATUTO DEL REGISTRADOR**

## **CAPÍTULO I. EL ARTÍCULO 149.1.8ª DE LA CONSTITUCIÓN**

1. Origen y precedente. El artículo 15 de la Constitución de 1931
2. Ámbito de aplicación del precepto. El concepto de Registros Públicos en el precepto constitucional

## **CAPÍTULO II. ÁMBITO DE LA COMPETENCIA ESTATAL Y DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS SOBRE EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

1. Regla general: Competencia exclusiva estatal
2. La Competencia autonómica de carácter ejecutivo
3. Complejidad del sistema: Estatutos de Autonomía, normas autonómicas sobre aspectos de organización administrativa y leyes autonómicas que regulan materias sustantivas que acceden al Registro de la Propiedad

## **CAPÍTULO III. EL REGISTRO COMO INSTITUCIÓN**

1. Al Estado corresponde la creación y regulación de registros jurídicos de carácter civil
2. La atribución competencial se realiza sin exclusión, restricción o limitación alguna
3. No es posible ni tan siquiera que las disposiciones autonómicas reproduzcan normas estatales
4. Doble criterio para determinar el alcance de la competencia estatal

## **CAPÍTULO IV. EL REGISTRO COMO OFICINA**

1. Dependencia del Ministerio de Justicia
2. Competencias ejecutivas autonómicas en algunos aspectos del Registro como oficina

## **CAPÍTULO V. REGULACIÓN DEL ESTATUTO DEL REGISTRADOR**

1. Cuerpo único estatal
2. Nombramientos y concursos de traslado de los Registradores

## **TERCERA PARTE: EL DIFÍCIL EQUILIBRIO ENTRE LA COMPETENCIA ESTATAL DE LA REGULACIÓN DEL REGISTRO Y LA NORMA AUTONÓMICA, EVENTUAL REGULADORA DEL ACTO O CONTRATO INSCRIBIBLE**

### **CAPÍTULO I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **CAPÍTULO II. REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y COMPETENCIAS AUTONÓMICAS EN DERECHO CIVIL**

### **CAPÍTULO III. ORGANISMO ESTATAL NO INDEPENDIENTE ENCARGADO DE CONOCER LOS RECURSOS CONTRA LAS DECISIONES REGISTRALES**

1. La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (tradicionalmente DG de los Registros y del Notariado)
2. La tramitación y resolución de los llamados “recursos gubernativos” contra los actos de los registradores de la propiedad y mercantiles

### **CAPÍTULO IV. EL SUPUESTO ESPECIAL DEL RECURSO GUBERNATIVO EN MATERIA QUE SEA DE DERECHO “FORAL”**

1. Doctrina inicial y cambio de orientación
2. Situación actual
3. El problema de los llamados “recursos mixtos”

### **CAPÍTULO V. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA NORMA AUTONÓMICA REGULADORA DEL ACTO O CONTRATO INSCRIBIBLE**

1. La difícil delimitación de los campos normativos
2. Aplicación en materia de parcelaciones urbanísticas
3. Aplicación de normas de protección de consumidores y usuarios (autonómicas y estatales) en los préstamos hipotecarios

### **CAPÍTULO VI. EL ÁMBITO DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL ÁMBITO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL**

1. El alcance de la calificación registral ateniéndose a la normativa vigente
2. El ámbito normativo que para sí misma defiende la DGSJyFP

### **CAPÍTULO VII. IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE LAS RESOLUCIONES DE LA DGSJYFP. NECESIDAD DE AMPLIAR LA LEGITIMACIÓN PARA IMPUGNAR**

### **EPÍLOGO**

### **BIBLIOGRAFÍA CITADA**