

Prólogo a la primera edición	7
Nota a la quinta edición	11
Abreviaturas	29

PRIMERA PARTE

Tema 1.	33
El registro de la propiedad: concepto y fines	33
Sistemas de ordenación jurídica de la propiedad inmueble	35
La legislación hipotecaria en España: especial examen de la reforma de 1944-1946 y modificaciones posteriores	38
La Ley Hipotecaria y el Código Civil	41
 Tema 2.	 49
La inscripción: concepto y naturaleza	49
Inscripción y asiento	50
La voluntad en el proceso de inscribir	52
El pacto de no inscribir	53
Inscripciones constitutivas y declarativas	54
Inscripciones necesarias y voluntarias	54
La inadmisibilidad de los documentos no inscritos	57

Tema 3.	67
Título material y formal	67
La tradición y la inscripción	71
La causa y la inscripción	73
El consentimiento formal en nuestro derecho.	76
Tema 4.	83
Principio de publicidad	83
Principio de legitimación registral.	85
Consecuencias sustantivas: presunción de veracidad y pre- sunciones posesorias.	85
Consecuencias procesales de la legitimación registral	88
El artículo 41 de la Ley	89
Naturaleza del procedimiento que regula	89
Trámites	90
Ejercicio de acciones contradictorias del dominio y dere- chos reales inscritos	92
Tema 5.	99
La inoponibilidad y la fe pública registral.	99
El concepto de tercero en la legislación hipotecaria	100
Examen del artículo 34 de la ley hipotecaria	103
Excepciones a la fe pública registral.	106
Tema 6.	123
Efectos de la inscripción respecto de los actos y contratos nulos.	123
Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias en el re- gistro de la propiedad.	127
La acción pauliana	131
Tema 7.	137
El registro de la propiedad y la prescripción.	137
Examen de los artículos 35 y 36 de la Ley Hipotecaria	138

Tema 8.	153
El principio de prioridad: fundamento	153
Examen del artículo 17 de la ley hipotecaria: el cierre regis- tral	153
Importancia del asiento de presentación	158
La presentación simultánea	160
El rango hipotecario: posposición, permuta y reserva de rango	162
 Tema 9.	 171
El principio de tracto sucesivo	171
El artículo 20 de la Ley Hipotecaria: su evolución histórica	173
Tracto abreviado: su fundamento	178
Excepciones al principio.	181
Interrupción del tracto y reanudación de la vida registral . .	182
 Tema 10.	 187
Objeto de la inscripción.	187
La delimitación de la materia inscribible: examen del ar- tículo 2 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su regla- mento	189
Situaciones jurídico-reales no inscribibles y situaciones jurí- dicas no reales inscribibles.	193
Especial referencia a la posesión	196
 Tema 11.	 205
Las condiciones suspensivas y resolutorias y el registro de la propiedad	205
Modo de hacer constar su cumplimiento o incumplimiento	207
El aplazamiento del pago del precio en las transmisiones in- mobiliarias: examen del artículo 11 de la ley hipotecaria y concordantes de su reglamento	209

Jurisprudencia del tribunal supremo y doctrina de la dirección general de los registros y del notariado acerca de la condición resolutoria explícita	214
Tema 12.	221
Las prohibiciones de disponer y el Registro de la Propiedad	221
Examen especial de las prohibiciones voluntarias	226
El pacto de reserva de dominio.	227
Tema 13.	239
La titularidad registral: concepto y caracteres	239
Identificación del titular inscrito	240
Situaciones jurídicas de pendencia.	241
Pluralidad de titulares.	242
Patrimonios sin personalidad jurídica.	244
Personas jurídicas sin inscripción constitutiva y personas jurídicas con inscripción constitutiva	245
Titularidad y disposición patrimonial	248
Tema 14.	255
El título formal: examen del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes del reglamento.	255
Documentos complementarios	262
Supuestos de admisión de documentos privados.	262
Documentos otorgados en país extranjero y en idioma no oficial	264
Tema 15.	269
La finca como base del registro	269
El sistema de folio real	269
Tipos de fincas.	270
Fincas especiales.	271
La identificación geográfica de las fincas registrales: requisitos y efectos jurídicos	273
El catastro y su coordinación con el registro de la propiedad	274

Tema 16.	283
La declaración de obra nueva: naturaleza y capacidad.	283
La inscripción de la declaración de obra nueva en construc- ción y terminada: requisitos	285
Especialidades de la inscripción de la vivienda para uso pro- pio	293
La inscripción de obra nueva antigua	293
Inscripción de la ampliación y rehabilitación de obra nueva	294
Tema 17.	299
La inscripción de las rectificaciones de superficie o de lin- deros.	299
La agrupación, segregación, agregación y división de fincas	301
Tema 18.	313
Naturaleza y caracteres del procedimiento registral.	313
El principio de rogación.	316
Asientos obligatorios	322
Asientos practicables de oficio	323
Legitimación para pedir la inscripción	324
El desistimiento	324
Tema 19.	331
El principio de legalidad.	331
La calificación registral: sus caracteres	332
Ámbito, medios y plazo para calificar	334
Efectos de la calificación.	338
Faltas subsanables e insubsanables	339
La calificación y la legislación de los consumidores.	344
Tema 20.	351
El recurso gubernativo contra la calificación del registrador	351
Interposición del recurso	352
Tramitación.	354

Valor y efectos de las resoluciones de la dirección general	359
El recurso judicial	361
La calificación sustitutoria.	362
Tema 21.	373
El asiento registral: concepto y clases.	373
Formalidades comunes a todos ellos	375
El asiento de presentación	376
Procedencia, duración y prórroga	377
Circunstancias	380
Modalidades de la presentación: sus requisitos y efectos	381
Tema 22.	389
El asiento de inscripción en su aspecto formal. Concepto y clases.	389
Circunstancias generales de las inscripciones: examen de los artículos 9 de la ley hipotecaria y 51 de su reglamento	391
Inscripciones concisas y de referencia	399
Tema 23.	405
Anotaciones preventivas: naturaleza y clases.	405
El artículo 42 de la ley hipotecaria	410
Efectos de las anotaciones en general.	411
Conversión, cancelación y caducidad de las anotaciones.	412
Tema 24.	421
El asiento de cancelación: concepto y caracteres	421
Cancelación total y parcial	425
Cancelaciones practicadas con, contra o sin el consentimiento del titular registral.	427
Tema 25.	435
Las notas marginales: naturaleza, clases y efectos.	435
Notas de haberse expedido la certificación de cargas en los procedimientos de ejecución: sus efectos.	441

Las menciones: caducidad y cancelación.....	444
Tema 26.	451
Concordancia entre el registro y la realidad jurídica	451
Apertura de folio registral: la inmatriculación de fincas.....	452
Los medios inmatriculadores.....	454
El expediente de dominio y sus distintas finalidades	456
Su tramitación en relación con la inmatriculación	457
Efectos	463
Tema 27.	467
El título público adquisitivo: examen del artículo 205 de la ley hipotecaria	467
Efectos	470
Idea de las certificaciones de dominio como medio inmatriculador	472
La inmatriculación y el Catastro	476
Tema 28.	481
Expedientes para la reanudación del tracto y para rectificar la descripción, superficie o linderos.....	481
Idea de la doble inmatriculación	487
Tema 29.	495
Unidad y pluralidad del folio registral	495
Inscripción de la propiedad horizontal.....	497
Título y forma de practicar los asientos	499
Los estatutos de la comunidad y sus efectos respecto de tercero	504
Modificación de la propiedad horizontal	505
Su extinción	506
Tema 30.	511
Los conjuntos inmobiliarios	511
Aprovechamiento por turno de bienes inmuebles	517

Posibilidades de configuración y tratamiento registral de los garajes	524
Tema 31.	533
Coordinación del registro de la propiedad con la legislación urbanística	533
Actos inscribibles	537
Títulos inscribibles	539
Breve examen de la inscripción de las cesiones obligatorias y del derecho de aprovechamiento urbanístico.	540
Las anotaciones preventivas en materia urbanística	541
Notas marginales	542
Inscripción de transmisiones sujetas a tanteos y retractos. . .	543
Régimen de venta forzosa	544
Tema 32.	549
Inscripción de los proyectos de equidistribución	549
Las afecciones urbanísticas	554
Inscripción de las expropiaciones urbanísticas	555
Las parcelaciones urbanísticas	559
Tema 33.	563
La concentración parcelaria y el registro de la propiedad . .	563
Los montes y los espacios naturales protegidos y el registro de la propiedad	568
Los espacios naturales protegidos.	573
SEGUNDA PARTE	
Tema 34.	579
Inscripción de aguas de dominio privado.	579
Los aprovechamientos de aguas públicas	580
Inscripción de las concesiones administrativas y su transmisión.	581
Las concesiones mineras y de autopistas.	587
Las concesiones y autorizaciones de gasolineras	589

Publicidad registral de suelos contaminados	590
Tema 35.	593
Inscripción de adquisiciones y derechos en favor del estado y demás entes públicos territoriales	593
Inscripción de sus transmisiones	598
Inscripción de bienes adquiridos por expropiación forzosa .	602
Tema 36.	609
Inscripción de adquisiciones y enajenaciones de bienes de entidades religiosas.	609
Los tanteos y retractos legales	611
Inscripción de transmisiones de fincas rústicas o urbanas en las que hay estos derechos.	613
Medidas registrales para la protección del dominio público marítimo terrestre	617
Tema 37.	623
Inscripción de los derechos de usufructo, uso y habitación .	623
Inscripción del derecho de uso sobre la vivienda habitual . .	628
Inscripción del derecho a elevar plantas en edificios ya construidos	632
El derecho de subedificación: la edificación bajo suelo pú- blico	633
Tema 38.	647
Inscripción del arrendamiento de bienes inmuebles	647
Efectos del arrendamiento en cuanto a terceros	649
Inscripción del derecho de opción	653
Inscripción de tanteos y retractos convencionales.	656
Inscripción del «leasing» inmobiliario	658
Tema 39.	665
Inscripción de adquisiciones hereditarias	665
Inscripción a favor del heredero único	667

Inscripción de particiones	670
Adjudicaciones para pago de deudas	673
Ámbito de aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria	674
Tema 40.	677
Inscripción de adjudicaciones realizadas al amparo del artículo 841 y siguientes del código civil	677
Inscripción de sustituciones fideicomisarias	679
Inscripción de legados	680
Inscripción de contratos sucesorios y heredamientos	682
El régimen económico matrimonial y el registro de la propiedad	685
Inscripción de capitulaciones matrimoniales.	687
Registro civil y registro de la propiedad: su coordinación en esta materia.	688
Tema 41.	693
La sociedad de gananciales y el registro de la propiedad	693
Reflejo registral de la administración y disposición de bienes gananciales.	694
La sociedad de gananciales en liquidación: actos dispositivo	698
El embargo de bienes gananciales	701
Examen del artículo 144 del reglamento hipotecario	701
Tema 42.	705
Inscripción de resoluciones judiciales que afectan a la capacidad civil de las personas	705
Anotación preventiva de demanda de incapacidad	708
Anotación preventiva de demanda	710
Acciones personales con trascendencia real	711
Procedimiento para obtener la anotación y efectos que produce	714

Tema 43.	721
Reflejo registral de la declaración de concurso, del convenio y de la liquidación: título, asiento y efectos de cada fase	721
Breve referencia a las situaciones preconcursales y sus efectos	730
Tema 44.	735
Anotación preventiva de embargo	735
Procedimiento para obtenerla	739
Efectos que produce.	741
Examen de la prelación de créditos anotados	744
Inscripciones y cancelaciones derivadas del procedimiento de ejecución ordinaria	745
Tema 45.	749
Anotación preventiva del derecho hereditario	749
Efectos y caducidad	752
Las anotaciones a favor de los legatarios.	755
Anotación a favor de los acreedores de una herencia o concurso.	759
Tema 46.	767
Anotación preventiva de la prohibición de enajenar.	767
Anotación a favor del acreedor refaccionario	768
Caducidad y conversión.	773
Anotación preventiva por defectos en los títulos	774
Asientos por suspensión de otros.	777
Tema 47.	783
La inexactitud registral: concepto y causas	783
Rectificación del registro: examen del artículo 40 de la ley hipotecaria	785
Efectos de la rectificación	789
Referencia a los errores en los asientos y su rectificación	793

Tema 48.	797
El derecho real de hipoteca: concepto y caracteres.	797
Clasificación de las hipotecas	806
Breve referencia a la legislación de protección de los consu- midores en materia de hipoteca	807
 Tema 49.	 821
Elementos personales del derecho real de hipoteca.	821
Responsabilidad personal y real en la hipoteca	824
Tercer poseedor de bienes hipotecados e hipotecante no deudor	826
Compraventa de finca hipotecada con asunción de deuda por el adquirente o con descuento o retención de su im- porte del precio de venta	829
 Tema 50.	 837
Elementos reales: cosas y derechos que pueden ser hipote- cados:	837
Especial referencia a la hipoteca de la vivienda habitual . . .	840
Bienes que no pueden ser objeto de hipoteca	841
Hipoteca del usufructo.	843
De la nuda propiedad.	845
De los bienes anteriormente hipotecados.	846
Del derecho de hipoteca voluntaria.	847
De los derechos de superficie, pastos y otros semejantes . . .	849
 Tema 51.	 855
Hipoteca de concesiones administrativas	855
De bienes vendidos con pacto de retro	857
Del derecho de retracto convencional.	858
De bienes litigiosos	859
De bienes sujetos a condiciones suspensivas o resolutorias expresas.	861
De pisos inscritos como finca independiente	862
Hipoteca unitaria de casa dividida por pisos.	863
Hipoteca del derecho del rematante en las enajenaciones forzosas	864

Hipoteca del derecho de arrendamiento	864
Hipotecabilidad del leasing	866
Tema 52.	875
Elementos formales en la constitución de la hipoteca	875
La hipoteca unilateral	880
La hipoteca constituida por testamento	883
Facultades del acreedor hipotecario	884
La acción de devastación	887
Tema 53.	897
Extensión objetiva de la hipoteca	897
Elementos integrantes y accesorios de la finca hipotecada: subrogación real, accesiones, mejoras y excesos de cabida	899
Extensión objetiva frente a un tercer poseedor	906
Pacto de limitación de responsabilidad al importe de los bienes hipotecados	907
Tema 54.	911
Extensión de la hipoteca respecto del crédito garantizado	911
Garantía de los intereses remuneratorios: sistemas y criterio seguido por la ley según que la finca hipotecada pertenezca al deudor o a un tercero	914
El interés variable	918
Garantía de los intereses moratorios	919
Garantía de las costas	921
Tema 55.	923
Determinación de la hipoteca: caso de hipoteca de varias fincas o derechos	923
Distribución de la responsabilidad hipotecaria: excepciones	926
Efectos de la distribución	928
Agrupación y división de fincas hipotecadas	929
Hipoteca constituida a favor de pluralidad de acreedores	930

Tema 56.	933
Obligaciones que pueden ser garantizadas con hipoteca . . .	933
Hipoteca en garantía de obligaciones futuras o sujetas a condición	935
Modificación de la obligación garantizada	938
Subrogación y novación de préstamos hipotecarios	941
Efectos sobre el rango	943
Hipotecas que aseguran una obligación de dar o hacer algu- na cosa que no sea dinero.	944
 Tema 57.	 949
Hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. . .	949
Su naturaleza y caracteres	950
Constitución y requisitos	952
Efectos de la transmisión de la finca hipotecada	954
Ejecución de la hipoteca: problemas que se plantean. Sub- sistencia de la hipoteca	956
Cancelación.	957
La hipoteca inversa	957
 Tema 58.	 961
La hipoteca de seguridad: concepto.	961
La hipoteca de máximo	962
La hipoteca flotante	964
Hipoteca en garantía de cuentas corrientes de crédito.	964
Forma de acreditar el saldo de la cuenta a su vencimiento .	967
Oposición del deudor al saldo.	968
La hipoteca y las cláusulas de estabilización	970
 Tema 59.	 975
Hipoteca en garantía de títulos transmisibles por endoso o al portador.	975
Constitución y requisitos de la escritura y de los títulos . . .	975
Procedimiento para hacer efectivas estas hipotecas	977

Cancelación de las mismas	979
La sindicación de obligacionistas	980
La hipoteca cambiaria.	981
Tema 60.	989
Cesión de créditos garantizados con hipoteca.	989
Requisitos para que surta efectos respecto de tercero y respecto del deudor	991
Cesión de créditos asegurados con hipoteca legal.	994
El mercado hipotecario: bonos, cédulas y participaciones hipotecarias	995
Tema 61.	1003
Hipotecas legales	1003
Naturaleza y efectos.	1005
Casos regulados en nuestra legislación vigente	1006
La constancia en el registro de la cualidad de bienes reservables.	1010
Hipoteca legal a favor del estado, comunidades autónomas, provincia y municipio	1010
Efectos de la nota de afección fiscal.	1011
Tema 62.	1015
La acción real y la acción personal en la ejecución hipotecaria	1015
Procedimientos para hacer efectivo el crédito hipotecario.	1016
El procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados: tramitación y causas de oposición	1017
Idea de sus principales trámites	1018
Tema 63.	1031
Venta extrajudicial de finca hipotecada	1031
Requisitos.	1033
Tramitación.	1034
Causas de suspensión	1039

Título inscribible	1040
Tema 64.	1047
Extinción de las hipotecas voluntarias: sus causas y formalidades de la cancelación.	1047
Extinción parcial	1052
Ejecución del crédito hipotecario cuyo pago deba hacerse en varios plazos	1053
Extinción y cancelación de las hipotecas legales	1054
La prescripción y la caducidad de las hipotecas.	1055
Tema 65.	1059
Publicidad formal del registro: examen especial de las notas simples y de las certificaciones	1059
El registro de bienes muebles	1064
Especial examen de la inscripción de la hipoteca mobiliaria y de la prenda sin desplazamiento..	1068
Apéndice	1077
Bibliografía	1085