

Propósito de la obra	7
Prefacio	19
I. Parte notarial	23
1. Introducción	23
2. Regla General y Prioritaria: Favorecer la Inscripción.	25
3. La nota de calificación: Requisitos para su validez.	25
4. Rectificación de una nota de calificación ya recurrida	29
5. Las faltas o defectos que impiden la práctica del asiento pretendido pueden ser subsanables o insubsanables	31
6. Faltas subsanables	33
7. Normas registrales.	36
8. Embargo de bienes conyugales	45
9. Facultades de disposición.	52
10. El poder previsor	54
11. Poder sujeto a condición.	56
12. Extinción del poder y sus efectos	56
13. Ineficacia de los actos realizados tras la extinción del poder	57
14. Poder en previsión de pérdida sobrevenida de capacidad	58
15. Conflicto de intereses	59
16. Efectos de la cesión de créditos hipotecarios	61
17. Especialidades de la cesión de crédito en Cataluña	62
18. Cesión de créditos garantizados con la vivienda	62
19. El problema de las dudas	63
20. La denegación justificada.	63
21. Requisitos que no deben exigirse.	63
22. Negación de principios generales registrales	66
23. Colisión con obstáculos del Registro	76
24. La Representación georreferenciada.	79
25. Problema del silencio de la Administración.	79
26. Superficie y linderos de la finca	82

27. La referencia catastral de la finca	83
28. Defectos formales del título que son no esenciales (cfr. arts. 9 L.H. y 51 R.H.)	84
29. Medios de identificación	84
30. Discrepancias	84
31. Número de identificación fiscal	85
32. Omisión del NIF en la escritura.	88
33. Errores en el NIF	88
34. Compra por extranjeros residentes	89
35. Normas importantes sobre el NIF	94
36. Régimen matrimonial.	96
37. Traducción de documentos.	98
38. Prueba del derecho extranjero	98
39. Terrenos que limitan con carretera del Estado	99
40. Poder otorgado en el extranjero.	99
41. Lista de paraísos fiscales	99
42. Referencia catastral	102
43. Identificación del precio	102
44. Repercusión gastos al comprador.	103
45. La parte proporcional del IBI.	104
46. Cierre registral por motivos fiscales	104
47. Representación de una sociedad y activos esenciales	105
48. Normas autonómicas sobre transmisión de viviendas.	106
49. Certificado de eficiencia energética	109
50. Normas especiales de venta aplazada	110
51. Estudio de la condición resolutoria	110
52. Condición resolutoria pactada después de otra carga anterior.	117
53. La condición resolutoria expresa y la resolución general del art. 1124 CC	118
54. La demanda y el requerimiento de pago en caso de ejecución	118
55. Cancelación de las cargas posteriores en caso de ejecución.	119
56. Diferencia entre el procedimiento de ejecución directa y el procedimiento ordinario.	120
57. Procedimiento de ejecución judicial sobre bienes hipotecados.	120
58. Certificación de dominio y cargas	122
59. Comunicación al titular inscrito y a los acreedores posteriores	123
60. Depósito o administración de bienes	124
61. Subasta.	125
62. Pago del crédito y aplicación del sobrante	126
63. Reclamación limitada y vencimiento anticipado de deudas a plazos	127
64. Faltas insubsanables	127
65. La prohibición de disponer	128
66. Normativa urbanística	128
67. Inexistencia del negocio jurídico	129

68. Reconocimiento de deuda garantizado con hipoteca y causa	130
69. Falta de legitimación o de acción dispositiva	130
70. La anotación preventiva declarando a una persona en concurso está prevista en el art. 24 de la Ley Concursal	130
71. Efectos de la anotación preventiva de declaración de concurso	132
72. Efectos sobre los nuevos actos dispositivos del concursado	139
73. Embargo sobre bienes del concursado. Prórroga y cancelación de anotaciones anteriores	145
74. Ejecución de bienes del concursado	146
75. Finalización del concurso	151
76. Juicio de suficiencia, su doctrina	153
77. Cambio de criterio en el juicio de suficiencia	159
78. Contravención o negación de principios registrales	160
79. Presunción posesoria	161
80. Efectos procesales de la legitimación registral	162
81. Contravención o negación del carácter imperativo del procedimiento registral	164
82. Caducidad de asientos	164
83. Criterio sobre la caducidad	167
84. Cancelación y expresión del medio de pago	169
85. El caso concreto de las cancelaciones de hipoteca	170
86. Titulización de créditos hipotecarios	170
87. Regla especial aplicable a las hipotecas otorgadas por las entidades financieras	171
88. Nulidad de condiciones generales de contratación	172
89. Vencimiento anticipado y doctrina del TS	175
90. Vicios del consentimiento: error, violencia, intimidación y dolo	186
91. Defectos de capacidad	186
92. Contravención a un precepto	186
93. El problema de la ratificación	187
94. Falta de dación de fe de conocimiento de los otorgantes	188
95. El problema de la falta de documentos complementarios	189
96. Defectos de los títulos que no son faltas	194
97. Subsanción de defectos	199
98. Rectificaciones registrales	204
99. Tiempo para la subsanción de faltas	207
100. Anotación preventiva de suspensión	208
II. Parte administrativa	211
1. El Aberrante Sistema de Recursos de la Ley hipotecaria	211
2. La acumulación de procesos	214
3. Tramitación de la acumulación de procesos en el Juicio Verbal	215
4. Especialidades de la acumulación objetiva en el Juicio Verbal	219
5. Clases de recursos contra la calificación registral	220

6. Calificación sustitutoria	222
7. Competencia para practicar las inscripciones en las calificaciones sustitutorias	228
8. Novedades en materia de recursos	228
9. Clases de recursos contra la calificación	229
10. Procedimiento del recurso contra la calificación	231
11. Carácter extemporáneo del recurso	238
12. Contenido del escrito de recurso	260
13. Recurso contra la Resolución de la DGRN.	262
14. Recurso por el Registrador	262
15. Recurso por el Notario.	263
16. Concreción del objeto de recurso	263
17. Recurso fuera de plazo	264
18. Indicación final sobre la calificación	264
19. Demanda judicial	264
20. La Calificación Registral	272
21. Limitaciones que tiene el registrador	274
22. El último párrafo del artículo 325 de la LH	274
23. Nuevos defectos con ocasión del recurso	303
24. Legitimación de registradores como «asociaciones»	304
25. Recurso ante los Tribunales Contenciosos Administrativos contra la Resolución de la DGRN.	305
26. Recursos administrativos contra la DGRN.	307
27. Resolución del recurso administrativo	313
28. La revisión de oficio	313
29. La revocación (revisión de oficio) de la actividad administrativa.	314
30. La revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho	315
31. Procedimiento de la revisión de oficio de actos nulos de pleno derecho	316
32. Revisión de actos anulables favorables	318
33. Requisitos de la revisión de actos anulables favorables.	318
34. Procedimiento de la revisión de actos anulables favorables.	319
35. Requisitos de la revisión de actos anulables desfavorables	320
36. Revisión de actos válidos	320
37. Rectificación de errores	322
38. El recurso de alzada.	323
39. El recurso de reposición	327
40. El recurso extraordinario de revisión	329
41. El Recurso Contencioso-Administrativo	333
42. Recurso potestativo de reposición	336
43. Recurso de lesividad.	336
44. Escrito de interposición y escrito de demanda.	337
45. Documentación a acompañar al escrito de interposición del recurso contencioso-administrativo	338

46. Legitimación para la interposición del recurso contencioso-administrativo	339
47. Objeto del recurso contencioso-administrativo	339
48. Subsanación del escrito de interposición del recurso contencioso-administrativo	340
49. La contestación a la demanda en el proceso contencioso-administrativo	341
50. Opciones de la parte demandada	341
51. Plazo para contestar a la demanda en el proceso contencioso-administrativo	343
52. Requisitos y contenido de la contestación a la demanda en el proceso contencioso-administrativo	343
53. El recibimiento del proceso a prueba	345
54. Requisitos para que se practique la prueba	346
55. Denegación del recibimiento del proceso a prueba	348
56. Los medios de prueba	348
57. Tipos de medios de prueba	349
58. La vista	352
59. Las conclusiones en el proceso contencioso-administrativo	355
60. Las cuestiones generales de la sentencia en el ámbito contencioso-administrativo	357
61. Contenido de las sentencias en el ámbito contencioso-administrativo	358
62. Plazo para dictar sentencia en el ámbito contencioso-administrativo	359
63. Notificación de la sentencia en el ámbito contencioso-administrativo	359
64. La motivación de la sentencia	360
65. La inadmisibilidad del recurso	362
66. Causas de inadmisibilidad del recurso	364
67. Efectos de inadmisibilidad del recurso	364
68. La congruencia de la sentencia	364
69. Estimación y desestimación del recurso contencioso-administrativo	367
70. Límites al pronunciamiento de las sentencias	370
71. El desistimiento del proceso contencioso-administrativo	371
72. El allanamiento	374
73. El recurso de apelación	377
74. Sentencias apelables por recurso de apelación	382
75. Sentencias susceptibles de apelación	382
76. Sentencias no susceptibles de apelación	385
77. Autos apelables por recurso de apelación	386
78. Autos no susceptibles de apelación	388
79. Procedimiento del recurso de apelación	389
80. Interposición del recurso de apelación	389
81. Escrito de interposición y escrito de oposición al recurso de apelación	390
82. Remisión del recurso de apelación a la Sala de lo Contencioso-administrativo del TSJ o de la Audiencia Nacional	392
83. Recurso de reposición (súplica) contra providencias y autos	394

84. Recurso de reposición contra resoluciones de Secretarios Judiciales	397
85. Recurso de revisión contra resoluciones de Secretarios Judiciales	400
86. Recurso de queja en el orden contencioso-administrativo	403
87. El recurso de casación en la jurisdicción contenciosa—administrativa . . .	405
88. Las costas procesales	421
89. Costas en los recursos	423
90. Tasación de costas	424
III. Parte judicial	427
1. Juicio Verbal: Procedimiento	427
2. Emplazamiento de los interesados	433
3. Legitimación Pasiva	434
4. Plazo para interponer la demanda judicial	436
5. Competencia objetiva	436
6. Competencia territorial	436
7. Turno de reparto	437
8. La demanda	437
9. Como formas de oposición a la demanda anterior al juicio verbal	439
10. Declinatoria en el juicio verbal	440
11. Contestación a la demanda en el juicio verbal	440
12. Compensación en el juicio verbal	442
13. La intervención provocada de tercero en el juicio verbal	442
14. Requisitos de forma del acto administrativo	456
15. Notificación por el autor del acto: notificación directa	459
16. Defectos en la notificación del acto o resolución administrativa	462
17. Fecha de la recepción o acceso de la notificación administrativa	463
18. Identidad del receptor de la notificación administrativa	463
19. Contenido de la notificación administrativa	464
20. Requisitos del rechazo de la notificación administrativa	466
21. Acreditación de la notificación administrativa	467
22. Tiempo en las notificaciones administrativas	468
23. Tiempo para el destinatario	469
24. Requisitos de admisión de las notificaciones por correo	471
25. Notificaciones por telegrama y burofax	472
26. Procedimiento y Administración electrónica	475
27. Modificación de notificar por medios electrónicos	477
28. Requisitos para la notificación electrónica	477
29. Rechazo de la notificación electrónica	478
30. Publicación de actos administrativos: Supuestos	478
31. La nulidad de pleno derecho	481
32. La anulabilidad	488
33. Nociones Previas sobre la anulabilidad del acto administrativo	489
34. Características del acto administrativo anulable	489
35. Supuestos de acto administrativo anulable	489

36. Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (Ley 39/2015, de 1 de octubre)	492
37. Medidas cautelares	498
38. Cuantía	499
39. Admisión de la demanda	500
40. La absurdidad o insostenibilidad de la pretensión.	502
41. Anotaciones preventivas	504
42. El desistimiento	507
43. La vista.	513
44. Celebración de la vista en el juicio verbal.	517
45. Sentencia en el juicio verbal	518
46. Inasistencia de las partes a la vista	521
47. Desarrollo de la vista	521
48. Alegaciones del demandado en el juicio verbal	522
49. Alegaciones del demandante en el juicio verbal	523
50. Cuestiones Procesales en el juicio verbal	523
51. Prueba y presunciones en los juicios verbales	525
52. Fase de fijación de hechos controvertidos en el juicio verbal	528
53. Posibles diligencias finales en el juicio verbal	530
54. Las conclusiones finales	531
55. Sentencia en el juicio verbal	531
56. Plazos para dictar la sentencia en el juicio verbal.	532
57. Efectos de la sentencia en el juicio verbal	532
58. Temeridad: Condena en costas al registrador por carencia absoluta de viabilidad de su calificación negativa	534
59. Tasación de Costas: Diversas situaciones.	534
60. Solicitud de tasación de costas en el ámbito civil.	535
61. Práctica de la tasación de costas en el ámbito civil.	536
62. Traslado a las partes de la tasación de costas en el ámbito civil	536
63. Impugnación de la tasación de costas en el ámbito civil.	537
64. Tramitación de la impugnación de la tasación de costas en el ámbito civil	537
65. Ejecución provisional y ejecución definitiva.	538
66. Medidas ejecutivas de posible adopción	539
67. Los recursos	539
68. Cuantía de la tasa judicial en el proceso civil.	540
69. El recurso de apelación	542
70. Plazos para la interposición de los recursos en el proceso civil	543
71. Resoluciones recurribles en apelación	543
72. Competencia para conocer de las apelaciones	545
73. Tramitación de los recursos de apelación	546
74. Efectos de la interposición del recurso de apelación	546
75. El procedimiento del recurso de apelación	547

76. Tramitación ante el órgano a quo del recurso de apelación en el proceso civil	547
77. Fases procesales en el órgano « <i>a quo</i> » del recurso de apelación en el proceso civil	547
78. Fases procesales en el órgano « <i>ad quem</i> »	554
79. Admisión de prueba y señalamiento de vista del recurso de apelación en el proceso civil	557
80. Práctica de prueba y vista del recurso de apelación en el proceso civil . .	558
81. Resolución del recurso de apelación en el proceso civil.	558
82. Costas: en materia de apelación, art. 398, LEC.	560
83. Cosa juzgada	572
84. Oposición a la ejecución e impugnación de actos ejecutivos concretos. .	573
85. Terminación del proceso en virtud de un acto de disposición de las partes	574
86. La ejecución.	574
87. Impugnación de la calificación registral negativa fundada en el derecho catalán	580
88. Recursos mixtos: Doctrina	603
89. Legitimación de interesados.	613
90. El Aberrante Sistema de Recursos de la Ley hipotecaria	618
91. La competencia del juez o secretario	622
92. La congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado	624
93. Formalidades extrínsecas de la resolución	625
94. Obstáculos que surgen del registro.	628
95. Obstáculos que surgen del contenido de los asientos del Registro	629
96. Criterios de doctrina antigua atendiendo a los obstáculos del registro que puede resultar útil.	632
97. La llamada imposibilidad del Registrador	639
98. Criterio de cierre registral	643
99. Falta de previa inscripción	645
100. Documentos administrativos	653
101. Regla común para los documentos judiciales y los administrativos	655
102. La Responsabilidad del registrador de la propiedad y mercantil	655
103. El Daño Moral causado por el registrador de la propiedad en su calificación registral.	662
104. Indemnización por el daño causado por la Administración Pública como consecuencia del funcionamiento anormal del registro de la propiedad. .	666
105. Requisitos de la indemnización por el daño causado por la Administración Pública	667
106. Responsabilidad disciplinaria del registrador	673
107. Responsabilidad Penal del Registrador de la propiedad y mercantil	703
IV. Parte procesal	709
La demanda judicial en juicio verbal, sus formularios	711

El Recurso de apelación	723
Formulario de recurso de casación por interés casacional al vulnerar la doctrina reiterada del TS	739
Formulario de recurso de amparo ante el Tribunal Constitucional solicitando la suspensión de la resolución	744
El proceso judicial sobre la validez o nulidad del acto o del título	749
Escritos de impugnación de minuta de honorarios de los registradores	754
Reclamación administrativa previa a la reclamación por daños y perjuicios producidos. Iniciación a instancia del interesado del procedimiento de responsabilidad patrimonial	763
Recurso de alzada en el procedimiento administrativo	770
Recurso de reposición	773
Recurso extraordinario de revisión	776
Recurso de apelación	780
Escrito de preparación de la queja pidiendo la reposición (vigente desde el 22 de julio de 2016)	784
Interposición del recurso de casación (vigente desde el 22 de julio de 2016)	787
Epílogo	801