

|                           |    |
|---------------------------|----|
| <b>Abreviaturas</b> ..... | 7  |
| <b>Prólogo</b> .....      | 23 |

**PRIMERA PARTE**

**CONCEPTOS GENERALES**

|  |    |
|--|----|
| <b>Conceptos generales</b> .....   | 29 |
| I. El registro de la propiedad: concepto, función, organización y eficacia         | 31 |
| 1. Concepto .....  | 31 |
| 2. Función .....   | 32 |
| 3. Organización .....  | 33 |
| 4. Eficacia .....  | 37 |
| II. El derecho inmobiliario registral: concepto y contenido .....                  | 38 |
| 1. Orígenes históricos .....   | 38 |
| 2. Concepto .....  | 39 |
| 3. Contenido .....   | 39 |
| III. El sistema registral español: indicaciones históricas y características . . . | 40 |
| 1. Indicaciones históricas .....   | 40 |
| 2. Características .....   | 43 |
| 3. Registro de la propiedad y catastro .....                                       | 45 |
| Bibliografía .....   | 46 |

**SEGUNDA PARTE**

**ELEMENTOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

|  |    |
|--|----|
| <b>1 La finca. Fincas especiales</b> ..... | 49 |
| I. Concepto de finca .....                 | 51 |
| II. La finca como base del sistema .....   | 52 |
| III. Clases de fincas .....                | 53 |
| 1. Fincas rústicas y urbanas .....         | 54 |
| 1.1. Clasificación civil y catastral ..... | 54 |
| 1.2. Clasificación urbanística .....       | 55 |
| 1.3. Calificación registral .....          | 55 |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| 2.          | Fincas materiales y registrales . . . . .   | 56        |
| 3.          | Finca coordinada, no coordinada y pre-coordinada . . . . .  | 56        |
| 3.1.        | Finca coordinada . . . . .  | 57        |
| 3.2.        | Finca no coordinada . . . . .   | 57        |
| 3.3.        | Finca pre-coordinada . . . . .  | 57        |
| 4.          | Fincas continuas y discontinuas . . . . .   | 57        |
| 5.          | Fincas matrices y resultantes . . . . .   | 58        |
| 6.          | Fincas de origen y de resultado . . . . .   | 60        |
| 7.          | Fincas comunes y especiales . . . . .   | 60        |
| IV.         | Fincas especiales . . . . .   | 61        |
| 1.          | Las aguas . . . . .   | 61        |
| 2.          | La concesión administrativa . . . . .   | 63        |
| 3.          | El derecho de superficie . . . . .  | 64        |
| 4.          | El aprovechamiento urbanístico . . . . .  | 64        |
| 5.          | Los engalabernos . . . . .  | 65        |
| 6.          | La propiedad horizontal, el aprovechamiento por turno y los complejos inmobiliarios . . . . .               | 65        |
| 7.          | La participación indivisa de local con asignación de uso exclusivo de plaza de garaje o trastero . . . . .  | 65        |
|             | Bibliografía . . . . .  | 66        |
| <b>1BIS</b> | <b>Modificaciones de las fincas . . . . .</b>   | <b>67</b> |
| I.          | Modificación de superficie, linderos u otros datos descriptivos de la finca registral . . . . .             | 69        |
| II.         | La agrupación, segregación, agregación y división de fincas . . . . .                                       | 71        |
| 1.          | Disposiciones comunes para todos los supuestos . . . . .  | 72        |
| 1.1.        | Naturaleza . . . . .  | 72        |
| 1.2.        | Titulación formal . . . . .   | 72        |
| 1.3.        | Representación gráfica georreferenciada . . . . .   | 73        |
| 1.4.        | Una sola inscripción . . . . .  | 73        |
| 2.          | Operaciones de modificación hipotecaria: agrupación, segregación, agregación y división de fincas . . . . . | 73        |
| 2.1.        | Agrupación . . . . .  | 73        |
| 2.2.        | Segregación . . . . .   | 74        |
| 2.3.        | Agregación . . . . .  | 77        |
| 2.4.        | División . . . . .  | 78        |
|             | Bibliografía . . . . .  | 79        |
| <b>2</b>    | <b>El procedimiento Registral . . . . .</b>   | <b>81</b> |
| I.          | El procedimiento registral. Ideas generales . . . . .   | 83        |
| 1.          | Concepto . . . . .  | 83        |
| 2.          | Descripción . . . . .   | 83        |
| 3.          | Naturaleza jurídica . . . . .   | 84        |
| II.         | Presupuesto, trámites y suspensión . . . . .  | 85        |
| III.        | Las formas de comunicación y el procedimiento registral . . . . .   | 85        |
| 1.          | La comunicación escrita como regla general . . . . .  | 85        |
| 2.          | El papel de la oralidad . . . . .   | 85        |

|   |            |
|---|------------|
| 3. La oralidad secundaria . . . . .   | 86         |
| Bibliografía . . . . .  | 86         |
| <b>3 Actos y derechos que acceden al Registro. El título inscribible . .</b>                                | <b>89</b>  |
| I. El título inscribible: cuestiones generales . . . . .  | 91         |
| 1. Idea general del título inscribible . . . . .  | 91         |
| 2. Título formal y título material . . . . .  | 91         |
| 2.1. En sentido material. . . . .   | 92         |
| 2.2. En sentido formal. . . . .   | 92         |
| II. Derechos y situaciones inscribibles . . . . .   | 92         |
| 1. El objeto de la inscripción . . . . .  | 92         |
| 2. Características del objeto de la inscripción . . . . .   | 93         |
| 3. El artículo 2 de la Ley Hipotecaria . . . . .  | 94         |
| 4. Crítica del art. 2 de la LH . . . . .  | 96         |
| 5. Elenco de derechos reales inscribibles . . . . .   | 96         |
| 6. Situaciones jurídico reales no inscribibles . . . . .  | 97         |
| 6.1. Derechos que no necesitan inscripción. . . . .   | 98         |
| 6.2. Derechos que no pueden inscribirse. . . . .  | 98         |
| 7. Situaciones jurídicas no reales inscribibles . . . . .   | 99         |
| 7.1. Principales reglas . . . . .   | 99         |
| 7.2. ¿Qué pasaría si un derecho personal hubiera accedido al registro? . . . . .                            | 99         |
| 7.3. El reflejo registral de algunos derechos personales. . . . .   | 100        |
| 8. Situaciones intermedias . . . . .  | 101        |
| III. ¿ <i>Numerus apertus</i> de derechos registrables? . . . . .   | 101        |
| IV. <i>Excursus</i> sobre la tendencia a la expansión del objeto del registro. . . . .                      | 102        |
| Bibliografía . . . . .  | 103        |
| <b>4 La inmatriculación: concepto y clases. La reanudación del tracto</b>                                   | <b>107</b> |
| I. La inmatriculación: concepto y clases . . . . .  | 109        |
| 1. Concepto de inmatriculación. . . . .   | 109        |
| 1.1. Concepto. . . . .  | 109        |
| 1.2. Ingreso de la finca en el registro de la propiedad y apertura de folio. . . . .                        | 109        |
| 1.3. Primera inscripción de dominio . . . . .   | 110        |
| 1.4. Procedimientos de inmatriculación . . . . .  | 113        |
| 1.5. Requisitos especiales exigidos por la legislación sectorial para proteger el dominio público . . . . . | 114        |
| 1.6. Efectos limitados . . . . .  | 115        |
| 2. Expediente de dominio de inmatriculación. . . . .  | 117        |
| 2.1. Introducción: reforma del expediente por la Ley 13/2015. . . . .                                       | 117        |
| 2.2. Competencia para la tramitación . . . . .  | 118        |
| 2.3. Incoación del expediente . . . . .   | 118        |
| 2.4. Sustanciación del expediente. . . . .  | 119        |
| 2.4.1. Acta notarial y solicitud al registrador de certificación y anotación. . . . .                       | 119        |
| 2.4.2. Intervención del registrador. . . . .  | 120        |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 2.4.3. | Notificaciones de la pretensión de inmatriculación . . . . .   | 121 |
| 2.4.4. | Alegaciones y oposición. Acta del notario accediendo a la pretensión. . . . .  | 122 |
| 2.4.5. | Calificación final e inscripción . . . . .   | 122 |
| 2.5.   | Publicación de edicto . . . . .  | 123 |
| 2.6.   | Recursos contra la calificación registral . . . . .  | 123 |
| 2.7.   | Fin del expediente por juicio declarativo . . . . .  | 124 |
| 3.     | Procedimiento de inmatriculación por doble título público . . . . .  | 124 |
| 3.1.   | Doble título público . . . . .   | 124 |
| 3.1.1. | Título inmatriculador . . . . .  | 124 |
| 3.1.2. | Título previo . . . . .  | 125 |
| 3.2.   | Lapso temporal de un año . . . . .   | 126 |
| 3.3.   | Identidad de la finca . . . . .  | 126 |
| 3.3.1. | Identidad descriptiva entre títulos y entre título inmatriculador y catastro. . . . .                                | 126 |
| 3.3.2. | Falta de previa inscripción y ausencia de dudas sobre la coincidencia de la finca con otra inmatriculada . . . . .   | 127 |
| 3.3.3. | Falta de coincidencia de la finca con otra de dominio público. . . . .   | 127 |
| 3.4.   | Inscripción y trámites posteriores. . . . .  | 128 |
| 4.     | Procedimiento inmatriculador por medio de certificación administrativa. . . . .                                      | 128 |
| 4.1.   | Entes inmatriculadores . . . . .   | 128 |
| 4.2.   | Título inmatriculador: certificación administrativa . . . . .  | 129 |
| 4.3.   | Certificación catastral descriptiva y gráfica o representación gráfica georreferenciada alternativa. . . . .         | 130 |
| 4.4.   | Requisito de falta de inmatriculación previa. . . . .  | 130 |
| 4.5.   | Requisito de falta de dudas sobre la coincidencia de la finca con otra de dominio público. . . . .                   | 130 |
| 4.6.   | Publicación de edicto . . . . .  | 131 |
| 4.7.   | Supuestos especiales de certificación . . . . .  | 131 |
| 5.     | Inmatriculación del art. 204 LH. . . . .   | 132 |
| 5.1.   | Inmatriculación mediante expedientes de transformación o equidistribución urbanística. . . . .                       | 132 |
| 5.2.   | Inmatriculación mediante expedientes de concentración parcelaria . . . . .   | 132 |
| 5.3.   | Inmatriculación de fincas objeto de expropiación forzosa . . . . .   | 133 |
| 5.4.   | Inmatriculación de fincas de titularidad pública resultantes de procedimientos administrativos de deslinde . . . . . | 133 |
| 5.5.   | Inmatriculación en virtud de sentencia obtenida en procedimiento declarativo . . . . .                               | 133 |
| 5.6.   | Normas comunes . . . . .   | 134 |
| II.    | La reanudación del tracto . . . . .  | 134 |
| 1.     | Tracto sucesivo, interrupción y reanudación. . . . .   | 134 |
| 2.     | Expediente de reanudación del tracto sucesivo . . . . .  | 135 |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 2.1.     | Supuesto de hecho y carácter excepcional . . . . .  | 135        |
| 2.2.     | Tramitación del expediente. . . . .   | 137        |
| 2.2.1.   | Inicio del expediente y documentación que debe<br>aportarse. . . . .                                | 137        |
| 2.2.2.   | Citaciones . . . . .  | 138        |
| 2.2.3.   | Finalización del expediente . . . . .   | 138        |
| 2.3.     | Efectos. . . . .  | 139        |
| 3.       | Reanudación por medio de certificación administrativa. . . . .                                      | 139        |
| 4.       | Otras formas de reanudación . . . . .   | 140        |
| 4.1.     | Reanudación en procedimiento de equidistribución. . . . .   | 140        |
| 4.2.     | Sentencia recaída en procedimiento ordinario . . . . .  | 141        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 142        |
| <b>5</b> | <b>El titular registral: concepto y supuestos especiales de titularidad</b>                         | <b>145</b> |
| I.       | Concepto y naturaleza . . . . .   | 147        |
| II.      | Requisitos . . . . .  | 148        |
| 1.       | Personalidad jurídica . . . . .   | 148        |
| 2.       | Adecuada designación . . . . .  | 148        |
| III.     | Cambio de nombre o denominación. . . . .  | 149        |
| IV.      | Determinación mediata . . . . .   | 150        |
| V.       | Situaciones jurídicas de pendencia. . . . .   | 150        |
| VI.      | Pluralidad de titulares . . . . .   | 151        |
| 1.       | Comunidad ordinaria . . . . .   | 151        |
| 2.       | Comunidad germánica . . . . .   | 151        |
| 3.       | Comunidades funcionales . . . . .   | 152        |
| VII.     | Patrimonios sin personalidad jurídica. . . . .  | 152        |
| 1.       | Uniones temporales de empresas . . . . .  | 153        |
| 2.       | Comunidades de propietarios. . . . .  | 153        |
| 3.       | Fondos de pensiones, de inversión y titulización hipotecaria o titu-<br>lación de activos . . . . . | 154        |
| VIII.    | Personas jurídicas . . . . .  | 154        |
| 1.       | Personas jurídicas con inscripción constitutiva. . . . .  | 154        |
| 2.       | Personas jurídicas sin inscripción constitutiva . . . . .   | 156        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 157        |
| <b>6</b> | <b>Registro de la propiedad y urbanismo: aspectos esenciales</b> . . . . .                          | <b>159</b> |
| I.       | Coordinación del registro de la propiedad con la legislación urbanísti-<br>ca . . . . .             | 161        |
| 1.       | Consideraciones previas. . . . .  | 161        |
| 2.       | Régimen jurídico aplicable . . . . .  | 164        |
| II.      | Actos inscribibles en el registro de la propiedad . . . . .   | 165        |
| 1.       | Consideraciones previas. . . . .  | 165        |
| 2.       | Actos inscribibles. . . . .   | 166        |
| 2.1.     | Proyectos de equidistribución . . . . .   | 166        |
| 2.2.     | Cesiones de terrenos con carácter obligatorio. . . . .  | 166        |
| 2.3.     | Incoación de expedientes sobre disciplina urbanística . . . . .                                     | 166        |

|       |   |     |
|-------|---|-----|
| 2.4.  | Condiciones especiales de actos autorizatorios . . . . .  | 166 |
| 2.5.  | Actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico . . . . .   | 167 |
| 2.6.  | Interposición de recurso contencioso-administrativo. . . . .  | 167 |
| 2.7.  | Actos administrativos y sentencias anulatorias. . . . .   | 168 |
| 2.8.  | Cláusula residual. . . . .  | 168 |
| 2.9.  | Sobre la inscripción de obra nueva . . . . .  | 169 |
| 2.10. | Inscripción de obra nueva prescrita . . . . .   | 170 |
| 2.11. | Convenios urbanísticos. . . . .   | 171 |
| III.  | Títulos inscribibles. . . . .   | 172 |
| IV.   | Breve examen de la inscripción de las cesiones obligatorias y del derecho de aprovechamiento urbanístico. . . . .   | 174 |
| 1.    | Cesiones de terrenos con carácter obligatorio . . . . .   | 174 |
| 2.    | Sobre la inscripción del aprovechamiento urbanístico . . . . .  | 175 |
| V.    | Las anotaciones preventivas en materia urbanística. . . . .   | 178 |
| 1.    | Planteamiento general. . . . .  | 178 |
| 2.    | Anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística. . . . .   | 178 |
| 3.    | Anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención . . . . . | 180 |
| VI.   | Notas marginales . . . . .  | 182 |
| 1.    | Planteamiento general. . . . .  | 182 |
| 2.    | Nota marginal relativa a las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa . . . . .   | 183 |
| 3.    | Nota marginal acreditativa de la adquisición del aprovechamiento urbanístico (art. 77 NCRH) . . . . .   | 184 |
| 4.    | Nota marginal de declaración de la ilegalidad de la licencia de obras o del acto de conformidad, autorización, aprobación administrativa . . . . .  | 184 |
| 5.    | Nota marginal acreditativa de la concesión de licencia para obras y usos provisionales . . . . .  | 185 |
| 6.    | Nota marginal acreditativa de la concesión de licencia para edificios fuera de ordenación. . . . .  | 186 |
| VII.  | Inscripción de transmisiones sujetas a tanteos y retractos. . . . .   | 187 |
| 1.    | Concepto . . . . .  | 187 |
| 2.    | La inscripción de transmisiones sujetas a tanteo y retracto urbanísticos . . . . .  | 187 |
| VIII. | Régimen de venta forzosa . . . . .  | 189 |
| 1.    | Concepto . . . . .  | 189 |
|       | Bibliografía . . . . .  | 190 |

### TERCERA PARTE

#### LOS ASIENTOS REGISTRALES

|   |     |
|---|-----|
| <b>1 La inscripción, su eficacia y clases</b> . . . . .   | 193 |
| I. El asiento registral: concepto y clases . . . . .  | 195 |
| 1. Concepto . . . . .   | 195 |
| 2. Sistemas . . . . .   | 195 |
| 2.1. El sistema de inscripción . . . . .  | 195 |
| 2.2. El sistema de transcripción . . . . .  | 195 |
| 2.3. El sistema de encasillado . . . . .  | 195 |
| 3. Requisitos comunes . . . . .   | 196 |
| 4. Clases . . . . .   | 196 |
| 4.1. Clasificación legal . . . . .  | 196 |
| 4.2. Clasificación doctrinal . . . . .  | 197 |
| 5. Especial referencia a la inmatriculación . . . . .   | 198 |
| II. La eficacia de la inscripción en nuestro Derecho . . . . .  | 198 |
| 1. Planteamiento . . . . .  | 198 |
| 2. Eficacia de la inscripción en otros sistemas . . . . .   | 199 |
| 3. La inscripción constitutiva . . . . .  | 199 |
| 3.1. El carácter de la inscripción. Razones históricas . . . . .  | 199 |
| 3.2. Noción de inscripción constitutiva . . . . .   | 200 |
| 3.3. Razones para la inscripción constitutiva . . . . .   | 201 |
| 3.4. Inscripción complementaria . . . . .   | 201 |
| 3.5. Casos en que la inscripción es constitutiva . . . . .  | 202 |
| 3.6. Inscripción constitutiva e inscripción obligatoria . . . . .   | 202 |
| 4. Las inscripciones llamadas declarativas y el efecto de no inscribir . . . . .  | 203 |
| 4.1. Noción de inscripción declarativa . . . . .  | 203 |
| 4.2. Los perjuicios derivados de la falta de inscripción: una inscripción algo más que «meramente» declarativa . . . . .  | 203 |
| 4.3. Papel de la inscripción respecto del negocio cuando no es constitutiva: la inscripción como forma de valer y el efecto irritante de no inscribir . . . . . | 204 |
| 4.4. ¿Debería revisarse el carácter de la inscripción? . . . . .  | 205 |
| 4.5. La inadmisibilidad de documentos no inscritos . . . . .  | 206 |
| III. El asiento de inscripción en su aspecto formal . . . . .   | 207 |
| 1. Concepto . . . . .   | 207 |
| 2. Formalidades . . . . .   | 208 |
| Bibliografía . . . . .  | 208 |
| <b>2 Inscripción, tradición y causa: influencia del régimen hipotecario en la dinámica de los derechos reales</b> . . . . .                                     | 211 |
| I. Planteamiento . . . . .  | 213 |
| II. La inscripción y la tradición . . . . .   | 214 |
| 1. La inscripción en el <i>iter</i> transmisivo de un derecho: la tradición y la inscripción . . . . .  | 214 |
| 1.1. La teoría del título y el modo y la inscripción . . . . .  | 214 |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 1.2.     | Indicación histórica . . . . .  | 214        |
| 1.3.     | El papel de la inscripción respecto a la tradición . . . . .  | 215        |
| 1.3.1.   | La teoría según la cual la inscripción no sule a la tradición. . . . .  | 215        |
| 1.3.2.   | La disputa doctrina sobre el art. 1462 CC. . . . .  | 216        |
| 1.3.3.   | La teoría según la cual la inscripción sule a la tradición . . . . .  | 216        |
| 1.3.4.   | Los límites de estas teorías en las leyes . . . . .   | 216        |
| 1.3.5.   | El efecto limitado de la transmisión cuando no se inscribe. . . . .   | 217        |
| 1.3.6.   | Conclusión. . . . .   | 217        |
| III.     | La causa y la inscripción . . . . .   | 217        |
| 1.       | La doctrina de la causa y el registro: ¿en qué medida importa la causa para el registro? . . . . .  | 217        |
| 2.       | La causa <i>traditionis</i> y la inscripción: la necesidad de causa . . . . .   | 218        |
| 2.1.     | Expresión de causa y calificación registral. . . . .  | 218        |
| 2.2.     | Calificación registral, anomalía, inadecuación y tipicidad de las causas . . . . .  | 218        |
| 3.       | La presunción de causa y el proceso de inscripción: la innecesariedad de expresar la causa en determinados casos . . . . .                    | 219        |
| 4.       | Contradicción, congruencia y simulación. . . . .  | 220        |
| 5.       | La causa de la adquisición del titular registral y los terceros de buena fe: la abstracción de la titularidad al acceder al registro. . . . . | 220        |
| IV.      | El problema del consentimiento formal. . . . .  | 221        |
| 1.       | Noción de consentimiento formal . . . . .   | 221        |
| 2.       | Casos en que se admite el consentimiento formal . . . . .   | 221        |
| 3.       | El consentimiento sin expresión de causa y el consentimiento formal. . . . .  | 222        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 223        |
| <b>3</b> | <b>Las anotaciones preventivas . . . . .</b>  | <b>225</b> |
| I.       | Las anotaciones preventivas: concepto y caracteres. . . . .   | 227        |
| 1.       | Concepto . . . . .  | 227        |
| 2.       | Caracteres. . . . .   | 228        |
| II.      | Clases de anotaciones preventivas . . . . .   | 231        |
| 1.       | Clasificación . . . . .   | 231        |
| 2.       | Las anotaciones representativas de otro asiento . . . . .   | 233        |
| 2.1.     | Supuestos. . . . .  | 233        |
| 2.2.     | Efectos. . . . .  | 234        |
| 3.       | Las anotaciones de derechos en litigio o en formación. . . . .  | 235        |
| 3.1.     | Supuestos. . . . .  | 235        |
| 3.2.     | Efectos. . . . .  | 237        |
| 4.       | Las anotaciones con función de garantía . . . . .   | 239        |
| 4.1.     | Supuestos. . . . .  | 239        |
| 4.2.     | Efectos. . . . .  | 240        |
| 4.3.     | En particular, la anotación preventiva de embargo . . . . .   | 241        |



|          |   |            |
|----------|---|------------|
| III.     | La caducidad de las anotaciones preventivas . . . . .   | 245        |
| IV.      | La conversión de la anotación en inscripción . . . . .  | 248        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 249        |
| <b>4</b> | <b>Las notas marginales: clases y eficacia. La mención registral . . . . .</b>                              | <b>251</b> |
| I.       | Las notas marginales: clases y eficacia . . . . .   | 253        |
|          | 1. Concepto . . . . .   | 253        |
|          | 2. Clases y eficacia . . . . .  | 254        |
|          | 3. Referencia a algunas notas marginales especiales . . . . .   | 255        |
|          | 3.1. Notas marginales de publicidad noticia . . . . .   | 256        |
|          | 3.2. Notas marginales de expedición de certificación de cargas en los procedimientos de ejecución . . . . . | 257        |
|          | 3.3. Notas de afección fiscal . . . . .   | 259        |
| II.      | La mención registral . . . . .  | 260        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 263        |
| <b>5</b> | <b>Cancelación: concepto, caracteres y eficacia . . . . .</b>   | <b>265</b> |
| I.       | Cancelación: concepto, caracteres y eficacia . . . . .  | 267        |
|          | 1. Concepto . . . . .   | 267        |
|          | 2. Caracteres . . . . .   | 268        |
|          | 3. Clases . . . . .   | 268        |
|          | 4. Eficacia . . . . .   | 272        |
|          | 4.1. Efecto formal o extinción del asiento anterior . . . . .   | 273        |
|          | 4.2. Efecto material del asiento de cancelación o la presunción de extinción del derecho . . . . .          | 273        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 274        |
| <b>6</b> | <b>Inexactitud y rectificación . . . . .</b>  | <b>275</b> |
| I.       | La inexactitud registral . . . . .  | 277        |
|          | 1. Concepto de inexactitud registral . . . . .  | 277        |
|          | 2. Causas de inexactitud registral . . . . .  | 280        |
|          | 3. Efectos de la inexactitud registral . . . . .  | 284        |
| II.      | La rectificación del registro: artículo 40 de la Ley Hipotecaria . . . . .                                  | 285        |
|          | 1. Concepto de rectificación . . . . .  | 285        |
|          | 2. Principios que rigen la rectificación . . . . .  | 285        |
|          | 3. Medios de rectificación . . . . .  | 287        |
|          | 3.1. Rectificación legal, de oficio, voluntaria y judicial . . . . .  | 287        |
|          | 3.2. Rectificación directa o indirecta . . . . .  | 287        |
|          | 4. Acción de rectificación . . . . .  | 292        |
|          | 5. Efectos de la rectificación . . . . .  | 293        |
| III.     | Errores en los asientos registrales . . . . .   | 294        |
|          | 1. Concepto y clases de errores . . . . .   | 294        |
|          | 2. Reglas generales de rectificación en los asientos . . . . .  | 295        |
|          | 2.1. Regla general . . . . .  | 295        |
|          | 2.2. Reglas especiales . . . . .  | 296        |
|          | 2.2.1. Errores materiales . . . . .   | 296        |
|          | 2.2.2. Errores de concepto . . . . .  | 297        |
|          | Bibliografía . . . . .  | 297        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>6BIS La doble inmatriculación y el expediente de liberación de cargas . . . . .</b> | <b>299</b> |
| I. La doble inmatriculación . . . . .  | 301        |
| 1. Concepto y causas . . . . .   | 301        |
| 2. Efectos: ¿qué folio prevalece? . . . . .  | 301        |
| 3. Procedimiento para subsanar la doble inmatriculación . . . . .                      | 302        |
| II. El expediente de liberación de cargas . . . . .                                    | 303        |
| 1. El expediente general . . . . .   | 303        |
| 2. Casos que no requieren expediente . . . . .   | 304        |
| Bibliografía . . . . .   | 304        |

#### CUARTA PARTE

### LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS INSTRUMENTALES U ORGANIZADORES

|   |            |
|---|------------|
| <b>1 Principio de publicidad formal . . . . .</b>   | <b>309</b> |
| I. Introducción . . . . .   | 311        |
| II. Características . . . . .   | 311        |
| III. Formas de publicidad . . . . .   | 312        |
| IV. Tratamiento profesional de la publicidad registral: su conexión con el derecho a la intimidad . . . . . | 312        |
| V. Solicitud de publicidad formal . . . . .   | 313        |
| VI. Recurso de queja . . . . .  | 314        |
| VII. Manifestaciones . . . . .  | 314        |
| VIII. Notas simples . . . . .   | 314        |
| IX. Certificaciones . . . . .   | 315        |
| X. Formas especiales de publicidad . . . . .  | 316        |
| 1. Certificación al pie del título . . . . .  | 316        |
| 2. Comunicación al prestatario . . . . .  | 316        |
| 3. Comunicaciones realizadas por el registrador al catastro . . . . .                                       | 316        |
| 4. Comunicaciones realizadas a otras administraciones públicas . . . . .                                    | 317        |
| 5. Comunicaciones a particulares y edictos . . . . .  | 317        |
| 6. Portal de alertas registrales . . . . .  | 317        |
| 7. La publicidad registral a nivel europeo . . . . .  | 318        |
| Bibliografía . . . . .  | 318        |
| <b>2 Principio de especialidad registral . . . . .</b>  | <b>319</b> |
| I. Introducción . . . . .   | 321        |
| II. Elementos del principio de especialidad . . . . .   | 322        |
| 1. Finca registral . . . . .  | 322        |
| 2. Título . . . . .   | 324        |
| 3. Derecho . . . . .  | 325        |
| 4. Sujetos . . . . .  | 325        |
| Bibliografía . . . . .  | 326        |
| <b>3 Principio de registración por fincas o folio real . . . . .</b>  | <b>327</b> |
| I. La finca como base organizadora del registro . . . . .   | 329        |
| II. Competencia registral . . . . .   | 331        |

|  |            |
|--|------------|
| 1. Finca que radica íntegramente en la circunscripción territorial de un solo registro . . . . .         | 331        |
| 2. Finca que radica en la circunscripción territorial de dos o más registros . . . . .                   | 331        |
| Bibliografía . . . . .   | 333        |
| <b>4 Principio de registración mediante inscripción . . . . .</b>  | <b>335</b> |
| I. La inscripción como base organizadora del registro . . . . .  | 337        |
| II. Otros asientos registrales . . . . .   | 338        |
| 1. Anotaciones preventivas . . . . .   | 338        |
| 2. Notas marginales . . . . .  | 340        |
| 3. Cancelaciones . . . . .   | 340        |
| Bibliografía . . . . .   | 341        |
| <b>5 El principio de rogación . . . . .</b>  | <b>343</b> |
| I. La voluntad en el proceso de inscripción . . . . .  | 345        |
| 1. La inscripción voluntaria como regla general . . . . .  | 345        |
| 2. Inscripciones obligatorias . . . . .  | 347        |
| 2.1. Diferencias entre inscripción constitutiva, declarativa y obligatoria . . . . .                     | 347        |
| 2.2. Casos en que la inscripción es obligatoria . . . . .  | 347        |
| 2.3. Casos de inscripción constitutiva . . . . .   | 348        |
| 3. El papel de la voluntad en el proceso de inscripción . . . . .  | 349        |
| 4. El pacto de no inscribir . . . . .  | 349        |
| 5. La renuncia a asientos . . . . .  | 350        |
| 5.1. El desistimiento . . . . .  | 350        |
| 5.2. La renuncia . . . . .   | 350        |
| II. La rogación . . . . .  | 351        |
| 1. Idea general . . . . .  | 351        |
| 2. La legitimación y la representación . . . . .   | 351        |
| 3. Los documentos con varios actos inscribibles y la inscripción parcial . . . . .                       | 352        |
| 4. La cancelación de cargas por solicitud presunta . . . . .   | 352        |
| 5. Los asientos practicables de oficio . . . . .   | 352        |
| Bibliografía . . . . .   | 353        |
| <b>6 El principio de titulación auténtica . . . . .</b>  | <b>355</b> |
| I. El título formal: examen del artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes del reglamento . . . . . | 357        |
| II. Clasificación de los documentos públicos . . . . .   | 360        |
| 1. Documentos notariales . . . . .   | 360        |
| 2. Documentos judiciales . . . . .   | 361        |
| 3. Documentos administrativos . . . . .  | 361        |
| III. Documentos complementarios . . . . .  | 362        |
| IV. Supuestos de admisión de documentos privados . . . . .   | 363        |
| V. Documentos otorgados en país extranjero o en idioma no oficial . . . . .                              | 364        |
| Bibliografía . . . . .   | 367        |
| <b>7 Principio de control de legalidad . . . . .</b>   | <b>369</b> |
| I. El principio de legalidad . . . . .   | 371        |

|   |            |
|---|------------|
| 1. Idea general . . . . .   | 371        |
| 2. Idea de la calificación de entrada y de salida . . . . .                                       | 372        |
| 3. El registrador predeterminado por la ley: la competencia territorial . . . . .                 | 372        |
| 4. La diferencia entre el registrador y el notario . . . . .                                      | 373        |
| 5. El principio de legalidad en los Rregistros de derechos . . . . .                              | 374        |
| 6. El derecho subjetivo a la inscripción. . . . .   | 375        |
| II. Idea de la calificación registral. . . . .  | 376        |
| 1. La calificación de entrada. . . . .  | 376        |
| 1.1. Concepto. . . . .  | 376        |
| 1.2. Ámbito y medios . . . . .  | 376        |
| 1.3. Suspensión. . . . .  | 377        |
| 1.4. Plazo . . . . .  | 378        |
| 1.5. Resultado . . . . .  | 378        |
| III. Recursos contra la calificación . . . . .  | 379        |
| Bibliografía . . . . .  | 379        |
| <b>8 Principio de prioridad-cierre</b> . . . . .  | <b>383</b> |
| I. El principio de prioridad. Concepto y fundamento . . . . .                                     | 385        |
| II. Formulación legislativa. . . . .  | 386        |
| 1. La preferencia formal. . . . .   | 386        |
| 2. La preferencia sustantiva . . . . .  | 387        |
| III. La relación entre el principio de prioridad y los restantes principios registrales . . . . . | 387        |
| 1. El principio de legalidad . . . . .  | 387        |
| 2. El principio de rogación . . . . .   | 388        |
| 3. El principio de titulación pública . . . . .   | 388        |
| 4. El principio de oponibilidad . . . . .   | 388        |
| 5. El principio de tracto sucesivo . . . . .  | 389        |
| IV. Los presupuestos del principio de prioridad . . . . .   | 390        |
| V. Los efectos: el cierre del registro . . . . .  | 390        |
| Bibliografía . . . . .  | 391        |
| <b>9 Principio de tracto sucesivo</b> . . . . .   | <b>393</b> |
| I. Introducción . . . . .   | 395        |
| II. Examen del artículo 20 de la Ley Hipotecaria . . . . .  | 396        |
| III. El principio de tracto sucesivo formal . . . . .   | 397        |
| IV. El tracto abreviado. . . . .  | 397        |
| V. Modalidades de tracto sucesivo . . . . .   | 398        |
| VI. Excepciones al principio de tracto sucesivo . . . . .   | 399        |
| VII. La relación entre el principio de tracto sucesivo y el principio de prioridad . . . . .      | 400        |
| VIII. La reanudación del tracto sucesivo . . . . .  | 400        |
| Bibliografía . . . . .  | 402        |

## QUINTA PARTE

## LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS SUSTANTIVOS

|   |            |
|---|------------|
| <b>1 Principio de inoponibilidad de lo inscribible y no inscrito . . . . .</b>                                | <b>405</b> |
| I. Introducción. Tesis monista vs tesis dualista . . . . .  | 407        |
| II. Posición del TS . . . . .   | 409        |
| III. Concretos requisitos que debe reunir el tercero del art. 32 LH . . . . .                                 | 414        |
| 1. Inscripción del tercero adquirente . . . . .   | 414        |
| 2. Buena fe . . . . .   | 414        |
| 3. Onerosidad del título . . . . .  | 415        |
| 4. Requisito de previa inscripción . . . . .  | 416        |
| 5. Ámbito de aplicación . . . . .   | 417        |
| Bibliografía . . . . .  | 418        |
| <b>2 Principio de prioridad-rango . . . . .</b>   | <b>421</b> |
| I. El rango registral: concepto . . . . .   | 423        |
| II. La influencia del rango en la calificación registral . . . . .  | 423        |
| III. El sistema español de avance de puestos . . . . .  | 424        |
| IV. Los negocios sobre el rango . . . . .   | 425        |
| 1. Admisibilidad . . . . .  | 425        |
| 2. La permuta de rango . . . . .  | 426        |
| 3. La posposición de rango . . . . .  | 426        |
| 4. La reserva de rango . . . . .  | 427        |
| 5. La igualdad de rango . . . . .   | 427        |
| Bibliografía . . . . .  | 428        |
| <b>3 Principio de legitimación o presunción de exactitud del registro. . . . .</b>                            | <b>429</b> |
| I. Concepto y fundamento del principio . . . . .  | 431        |
| II. Formulación legal, significado y alcance . . . . .  | 432        |
| III. Ámbito del principio de legitimación registral . . . . .   | 435        |
| IV. Consecuencia procesales del principio . . . . .   | 438        |
| 1. Legitimación activa del titular registral . . . . .  | 438        |
| 2. Legitimación pasiva del titular registral . . . . .  | 439        |
| 3. El titular registral como tercero en el proceso . . . . .  | 440        |
| 4. El ejercicio de la acción real del artículo 41 de la LH . . . . .  | 442        |
| 5. La consideración del titular registral en el ámbito extrajudicial . . . . .                                | 445        |
| Bibliografía . . . . .  | 446        |
| <b>4 El principio de fe pública registral. . . . .</b>  | <b>449</b> |
| I. Consideraciones preliminares: bases de la fe pública . . . . .   | 451        |
| II. Presupuestos para la aplicación del principio de fe pública registral . . . . .                           | 452        |
| 1. Existencia de un tercero . . . . .   | 452        |
| 2. Adquisición de un derecho real sobre inmueble . . . . .  | 453        |
| 3. La buena fe del adquirente . . . . .   | 454        |
| 3.1. Configuración de la buena fe . . . . .   | 455        |
| 3.2. El momento en que ha de concurrir la buena fe como requisito para la aplicación del art. 34 LH . . . . . | 456        |
| 4. Adquisición onerosa . . . . .  | 458        |

|  |            |
|--|------------|
| 5. Titularidad registral y poder de disposición del transmitente. . . . .  | 459        |
| 6. Inscripción del título . . . . .  | 460        |
| 7. Validez del título del tercero protegido. . . . .   | 461        |
| III. Los efectos de la fe pública registral. . . . .   | 462        |
| IV. Delimitación con el principio de inoponibilidad de lo inscribible no inscrito: síntesis y remisión . . . . .         | 464        |
| V. Límites al principio de fe pública registral . . . . .  | 465        |
| Bibliografía . . . . .   | 466        |
| <b>EPÍLOGO Sobre la aplicabilidad de estas lecciones al Registro de bienes muebles y al Registro mercantil . . . . .</b> | <b>469</b> |