

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I. LA FORMULACIÓN TEÓRICA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN EL MODERNO DERECHO REGISTRAL

- I. Principio de inscripción, fe pública o de publicidad registral en su aspecto material
- II. La oponibilidad del documento público
- III. Principio de buena fe
- IV. Reformulación de otros principios hipotecarios
 - 1. Principio de legalidad
 - 2. Principio de especialidad.
 - 3. Principio de tracto sucesivo
 - 4. Principio de prioridad

CAPÍTULO II. CRÍTICA DE LAS NUEVAS TENDENCIAS

- I. El control de legalidad registral absoluto no es posible
 - 1. No es posible garantizar de forma absoluta la validez de los negocios inscritos: Los límites del juicio de legalidad notarial y registral.
- II. El control de legalidad registral absoluto no es deseable
 - 1. El desacuerdo entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral
 - 2. La limitación de los medios de calificación es consecuencia lógica de la oponibilidad del asiento registral.
- III. La protección que brinda al registro no es única
- IV. La protección que ofrece la publicidad registral no es absoluta.
 - 1. Las excepciones a la inoponibilidad de lo no inscrito
 - 1.1. En caso de colisión entre la publicidad registral y otras situaciones de apariencia jurídica no siempre prevalece la apariencia derivada del Registro
 - 1.2. La limitación de efectos de los pronunciamientos registrales por declaración de la ley
 - a) La publicidad legal se impone sobre la registral en contra del adquirente
 - b) La publicidad legal se impone sobre la registral en contra del titular registral.
 - 2. Las excepciones al principio de fe pública registral: los casos en que el asiento registral no protege al tercero que cumple los requisitos del artículo 34 LH
 - 2.1. El Registro de la Propiedad y los datos de hecho
 - 2.2. Otros límites de la fe pública registral: el estado civil, régimen económico matrimonial, arrendamientos, anotaciones de embargo, concursos y falsedad.
 - a) Estado civil y régimen matrimonial
 - b) Las anotaciones de embargo
 - c) La retroacción de la quiebra y la nulidad de los negocios celebrados por el quebrado en perjuicio del tercero hipotecario
 - d) Los arrendamientos
 - e) Falsedad, doble inmatriculación y fe pública.
- V. La publicidad formal
 - 1. Del fax al acceso telemático al contenido de los libros del Registro
 - 2. Nuevas orientaciones en sede de publicidad formal
 - 2.1. La publicidad formal después de la inscripción
 - 2.2. La extensión de la información registral a nuevos datos de carácter administrativo
 - 3. La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales
- VI. El Registro Mercantil: principios de fe pública, tracto sucesivo y prioridad. Su extensión a otros datos y finalidades

1. La extensión del principio de fe pública a todo el contenido del Registro Mercantil
 2. La traslación de los principios de tracto sucesivo y prioridad al Registro Mercantil
 3. El acceso al Registro de datos contables y de otra naturaleza: el cierre registral.
- VII. La importancia teórica concedida a la calificación no se corresponde con su regulación: discrecionalidad, plazos y régimen de recursos frente a la misma

CAPÍTULO III. MANIFESTACIONES PRÁCTICAS DE LA MODERNA DOCTRINA REGISTRAL

I. Influencia en los procesos legislativos

1. Reformas legislativas relativas a la hipoteca inmobiliaria
2. Los poderes: un caso de oponibilidad no registral
3. La calificación de la capacidad: acceso al Registro de la Propiedad de las medidas de apoyo
4. Sociedad civil
5. Otras reformas legislativas

II. Su incidencia en la práctica registral y en la doctrina de la Dirección General

1. La expresión de la causa y su calificación: del principio de especialidad al principio de legalidad
2. Inmatriculación: la calificación del título previo y el fraude de ley.
3. La exaltación de la calificación como única manifestación del principio de legalidad. Los poderes
4. El principio de legalidad y la calificación en el Registro Mercantil. Los estatutos.
 - 4.2. Los acuerdos de los órganos colegiados
 - a) El principio de legalidad y los defectos en la convocatoria
 - b) El principio de especialidad y el contenido de los acuerdos
 - c) El principio de legalidad y la validez de la votación
 - d) La utilización de otros datos que figuran en el Registro Mercantil en la calificación para salvaguarda del principio de legalidad
5. Los principios de tracto sucesivo y prioridad en el Registro Mercantil
6. La autonomía de la inscripción frente al título. La inoponibilidad de lo no inscrito y la inscripción cuasiconstitutiva.
 - 6.1. La segregación: un caso de inscripción constitutiva
 - 6.2. La oponibilidad de lo no inscrito en la división horizontal
7. Los principios de especialidad y legalidad en la hipoteca inmobiliaria
8. El procedimiento registral y la degradación del título como un elemento más en el seno del mismo
9. La exigencia de prueba de hechos que resultan de las manifestaciones de las partes
10. El problema del sobre control y la prohibición de pacto comisorio
11. El derecho de uso concedido en la crisis matrimonial al cónyuge no titular y los hijos que quedan en su compañía
12. ADENDA: la publicidad formal en la práctica

CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES

I. Sobre las funciones de los registros con efectos jurídicos sustantivos y el sistema español de seguridad preventiva

II. Sobre el alcance del juicio de legalidad notarial y registral

III. Propuestas de mejora: hacia una mejor prestación del servicio público

1. La publicidad formal
 - 1.1. El acceso telemático al contenido de los libros
 - 1.2 Otras reformas
2. Otras propuestas de mejora para una mejor prestación del servicio público
 - 2.1. Las fusiones societarias y el tracto sucesivo
 - 2.2. El traslado de domicilio social
 - 2.3. La inscripción de un mismo título inscribible en varios registros

IV. Epílogo

BIBLIOGRAFÍA