



El Derecho Inmobiliario Registral

Unidad 14

M^a Dolores Mas Badia
30/03/2024



Este texto está bajo una [licencia de Creative Commons Reconocimiento-~~NoComercial~~-~~SinObraDerivada~~ 4.0 Internacional](#).

They may be copied, [distributed](#) and broadcast provided that the author and that publishes them are cited. Commercial use and derivative works are not permitted. The [full licence](#) can be consulted on Creative Commons |

El Derecho Inmobiliario Registral

Unidad 14

SUMARIO: I. Introducción: Finalidad del Registro de la Propiedad y características del Sistema Inmobiliario Registral español. II. Normas reguladoras del Sistema Inmobiliario Registral. 1. Cuestiones terminológicas. 2. Legislación hipotecaria y Código Civil. III. La finca en el Registro de la Propiedad: el sistema de folio real. IV. Los llamados “principios hipotecarios”. 1. Principios previos a la inscripción. 1.1. Principio de rogación. 1.2. Principio de legalidad. 2. Principios simultáneos a la inscripción. 2.1. Principio de prioridad. 2.2. Principio de especialidad. 2.3. Principio de tracto sucesivo. 3. Principios posteriores a la inscripción. 3.1. Principio de publicidad formal. 3.2. Principio de publicidad material. 3.2.1. Principio de legitimación. 3.2.2. Principio de fe pública. 3.2.3. Principio de inoponibilidad/inoponibilidad. V. Inscripción de títulos en el Registro de la Propiedad. VI. La inmatriculación. VII. El procedimiento registral. 1. Planteamiento. 2. El asiento de presentación. 3. La calificación del Registrador. VIII. Clases de asientos. 1. El asiento de inscripción. Eficacia ofensiva de la inscripción. 2. El asiento de anotación preventiva. 3. El asiento de cancelación. 4. Las notas marginales. IX. La usucapión y el Registro de la Propiedad.

I. Introducción: Finalidad del Registro de la Propiedad y características del Sistema Inmobiliario Registral español

Imaginemos que alguien desea comprar una finca o prestar dinero con garantía hipotecaria sobre ella. Esta persona tendrá interés en conocer si quien la vende o el hipotecante es el propietario del inmueble, así como el estado de cargas del mismo (¿estará ya hipotecado, soportará una servidumbre, se encontrará embargado?).

Por otra parte, encontrará muy conveniente que exista un instrumento de publicidad que le garantice que si confía en la información que éste ofrece, no pueda después verse perjudicado por circunstancias que no constaban en él. El organismo que cumple esta función de publicidad, en relación con los bienes inmuebles, es el Registro de la Propiedad (en adelante, RP).

Si el Registro de la Propiedad dice – “publica” sería la expresión técnica – que María es la propietaria de una finca, aunque después resulte que esto no es cierto

(pues en ocasiones existe una discordancia entre lo que proclama el registro y la realidad extrarregistral), cumplidos ciertos requisitos, el adquirente a quien María vendió la finca o el acreedor a cuyo favor la hipotecó, por poner dos ejemplos, quedarán protegidos pese a que el verdadero propietario sea Anacleto: el adquirente mantendrá su adquisición; el acreedor hipotecario conservará la hipoteca.

Esto sucede porque, en tales casos, el legislador prefiere proteger la seguridad y la agilidad del tráfico de los bienes por encima, incluso, de la verdadera titularidad de los derechos. De este modo se atenúa el rigor de la regla civil según la cual nadie puede transmitir más derecho del que tiene. Y se aligeran las difíciles indagaciones que, de no existir el Registro de la Propiedad, tendrían que realizar el adquirente o el acreedor hipotecario para cerciorarse de que quien le transmite es el verdadero propietario o titular del derecho real de que se trate. A falta de un sistema como éste, muchos compradores o prestamistas se retraerían por miedo a perder el precio pagado o el dinero prestado, lo que perjudicaría la economía del país.

Hay Estados donde no existe un sistema inmobiliario registral o éste es muy imperfecto. La falta de tal sistema se suple, entonces, mediante otro alternativo; p. e., contratar un seguro que garantice el resarcimiento de los daños en caso de perder el inmueble como consecuencia de la reclamación de un tercero con mejor derecho (evicción) o de aparecer gravámenes ocultos sobre la finca. Es lo que ocurre en EEUU.

Como puede observarse, de acuerdo con el sistema expuesto, la **seguridad del tráfico** se consigue a costa de la **seguridad del propietario**. La fuerza de la publicidad registral es tan intensa, que éste puede llegar a perder su propiedad, en contra de su voluntad, a favor de quien la adquirió confiado en lo que publicaba el Registro. Cuando entran en colisión la seguridad del derecho (*estática*) con la seguridad del tráfico (*dinámica*), una debe ser sacrificada a favor de la otra. Es, ciertamente, una difícil decisión que ha de tomar el legislador.

Todo el sistema registral se basa en la **publicidad** que el Registro de la Propiedad ofrece en relación con los derechos reales (y, excepcionalmente, algunos personales) sobre bienes inmuebles. Esta publicidad **legítima al titular registral** para actuar en el tráfico con base en la presunción *iuris tantum* (salvo prueba en contrario) de que se corresponde con la realidad extrarregistral y sustenta una apariencia en la que pueden confiar los terceros. Si éstos actúan con base en esta confianza e inscriben el derecho adquirido, se verán especialmente protegidos conforme a las reglas de **inoponibilidad** de lo no inscrito y **fe pública** registral, que luego analizaremos con detalle. En relación con los terceros adquirentes que confían en lo que el RP pública e inscriben el derecho

que han adquirido en el Registro de la Propiedad, éste, cumplidos ciertos requisitos, se presume exacto e íntegro *iuris et de iure* (sin posibilidad de prueba en contrario).

La publicidad inmobiliaria registral tiene como objeto dar a conocer la situación jurídica de los inmuebles, mediante su descripción en libros oficiales (*que, en la actualidad, se llevan en formato electrónico*), siguiendo el procedimiento legalmente establecido (LACRUZ). Como el registro es público, todos tienen la posibilidad de conocer esta situación jurídica. **Publicidad** se identifica así con **cognoscibilidad**.

Los sistemas registrales no son idénticos en todos los países. El sistema español se caracteriza por ser:

1º Un sistema de Registro de **documentos**. Al Registro de la Propiedad se llevan documentos otorgados fuera de la oficina registral: p. e., escrituras notariales, sentencias o mandamientos judiciales, entre otros, donde se refleja la creación, modificación o transmisión del derecho real, que se ha producido fuera del Registro.

2º Un sistema de **inscripción**. No se archiva o se copia directamente el documento presentado (lo que es propio de otro sistema, denominado de *transcripción*), sino que se consigna, en extracto, lo que tiene en él transcendencia jurídica real y que deberá discriminar el Registrador de la Propiedad, dentro de su labor de calificación de los documentos presentados.

3º Un sistema de **folio real**. El Registro se lleva por **fincas**, a cada una de las cuales se le abre lo que podríamos llamar una cuenta, en la que se van asentando, por orden cronológico, las vicisitudes jurídicas que va sufriendo: p. e., ventas, herencias, hipotecas, embargos.

En otros sistemas jurídicos, llamados de *folio personal*, los libros no se llevan por fincas, sino directamente por orden de recepción de los documentos o por las personas de los propietarios.

El Registro de la Propiedad es, desde un punto de vista instrumental, una **oficina pública**. A la cabeza de ella, se encuentra el Registrador o Registradora de la Propiedad, bajo cuya autoridad se halla el personal que recibe y valora los documentos o que realiza tareas auxiliares. En España no hay una única oficina de Registro, sino muchas repartidas por todo el territorio español, conforme con un sistema de demarcación territorial (véase el art 1.II LH).

Función distinta cumplen las oficinas del Catastro, cuya naturaleza es administrativa y su misión, sobre todo, de orden fiscal, en cuyo cumplimiento debe recoger una descripción lo más fiel posible de las fincas. El Catastro está regulado en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y que ha sufrido distintas modificaciones desde su promulgación. La Ley Hipotecaria y el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, tras su reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, contemplan un sistema de coordinación entre el Catastro Inmobiliario y el Registro de la Propiedad, para que éste incorpore la descripción gráfica georreferenciada de las fincas registrales, utilizando como base la cartografía catastral. El objetivo es dotar de seguridad a los datos de ubicación, delimitación y superficie de las fincas registrales objeto del tráfico jurídico.

II. Normas reguladoras del Sistema Inmobiliario Registral

1. Cuestiones terminológicas

La ley que regula, en España, el sistema inmobiliario registral se llama **Ley Hipotecaria**. El nombre no responde a su contenido, pues en ella se ordena, además de la hipoteca, todo lo relativo al Registro de la Propiedad. ¿Por qué se adoptó esta denominación? Algún autor lo explica por ser popular y no encontrarse otra que describiera de modo cabal el contenido (GÓMEZ DE LA SERNA). Otros hablan de táctica política: si hubiera aparecido la palabra “propiedad” en la denominación de la Ley, en la época en la que se promulgó hubiera oído a reforma revolucionaria (NÚÑEZ LAGOS). Lo cierto es que éste es el nombre que recibe y que se contagia a alguna de las instituciones fundamentales que regula, aunque no tengan que ver con la hipoteca, como es el caso del “tercero hipotecario” (art. 34 LH), al que luego me referiré.

2. Legislación hipotecaria y Código Civil

El art. 605 CC, que reproduce el texto del art. 1.1 LH dice que *“el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”*.

Art. 605 CC: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

En la actualidad, también se publican ciertos derechos sobre bienes muebles en las mismas oficinas registrales, pero se trata de Registros distintos, que llevan los mismos Registradores (así, el Registro de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de la posesión).

El art. 608 CC establece que *“para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”*.

Art. 608 CC: *“Para determinar los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos, se estará a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria”*.

La Ley Hipotecaria actualmente vigente es la LH/1946 (Decreto de 8 de febrero de 1946), con su correspondiente desarrollo reglamentario (Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947). Tanto la Ley Hipotecaria como su Reglamento han sufrido reformas con posterioridad. Por otra parte, existen normas que afectan al Registro de la Propiedad fuera de estos cuerpos legales: p.e., en materia de legislación urbanística.

III. La finca en el Registro de la Propiedad: el sistema de folio real

Como señala DÍEZ-PICAZO, “es claro que si el Registro de la Propiedad pretende publicar lo que pudiéramos llamar la historia jurídica de los inmuebles, y siendo éstos el pilar sobre el que se apoyan los derechos reales, la realidad primaria en el sistema registral es la **finca**”. Es necesario aclarar, desde el principio, que el concepto de finca física, como superficie terrestre delimitada por una línea poligonal cerrada, con sus partes integrantes y sus pertenencias, no siempre coincide – aunque habitualmente sí que lo haga– con el de finca registral, que abarca más casos. A efectos registrales, finca es todo lo que abre folio en el Registro de la Propiedad (cfr. Arts. 243 LH y 378 RH). Cada finca tiene un número propio en los libros registrales. Son finca registral los supuestos enumerados en los arts. 8 LH, 31 RH, 64 y 66 RH, 24.2 LPH, o los supuestos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, así como en distintas normas de la legislación urbanística.

En el Registro de la Propiedad las fincas se describen dentro del propio asiento de inscripción o anotación, conforme a los arts. 9 LH y 51 RH, si se trata de fincas normales, como un trozo de terreno delimitado, o conforme a lo establecido en cada norma específica, si se trata de fincas especiales, también llamadas entidades hipotecarias complejas, tales como ferrocarriles, minas y otras concesiones administrativas, explotaciones industriales, etc..

La Ley 13/2005, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en un esfuerzo de necesaria coordinación entre Catastro y Registro para una más perfecta identificación de la finca, añade, junto con la descripción literal de la finca, la inclusión de su representación gráfica, mediante la cartografía catastral. Tal inclusión puede ser voluntaria u obligatoria según los casos. Cuando existe discordancia de la base gráfica catastral con la realidad, se pueden aportar bases gráficas alternativas en formato electrónico.

La descripción de una finca se puede modificar en los asientos posteriores, dentro de ciertos límites, con el fin de ajustarla permanentemente a la realidad. Asimismo, la finca inscrita en el Registro bajo un folio puede sufrir las siguientes alteraciones: agrupación; agregación; segregación; división; obra nueva; y exceso de cabida. Tales operaciones han de practicarse en escritura pública (art. 50 RH). El cuadro siguiente, describe cada una de ellas de forma sintética.

Agrupación.- Consiste en la unificación de dos o más fincas inscritas para formar una nueva. Ésta última se inscribe con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas, cuyos folios quedan cerrados.

Agregación.- Consiste en segregar una o más porciones de una finca inscrita para incorporarlas a otra también inscrita, pero sin formar una nueva. La agregación obliga a una nueva descripción de la finca, indicando la procedencia de la unida con las cargas que le afecten. Además, se hacen las oportunas notas de referencia en ambas fincas.

Segregación.- Se separa una parte de una finca inscrita para constituir una nueva. Esta operación es necesaria cuando se enajena o grava tan solo una parte de una finca. La finca nueva se inscribe bajo número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz.

División.- En esta operación, una finca inscrita se divide en dos o más porciones, formando fincas nuevas. Se abre folio para cada una de las que resultan de la división y se cierra el folio de la finca que se dividió, pero sin afectar a los derechos de terceros sobre ella.

Obra nueva y exceso de cabida.- En sentido amplio, se entiende por **obra nueva** toda aquella que suponga transformación de las características físicas de una finca inscrita (p.e., se construye un edificio en lo que antes era un solar). Si la finca es rústica, lo normal será se trate de plantaciones y, si es urbana, de construcción de edificaciones o de mejoras. Conforme a los artículos 202 LH y 308 RH, la declaración de obra nueva puede hacerse:

1º) Por su descripción en los títulos referentes al inmueble en los que se declare, reconozca, transfiera, modifique o grave el dominio y demás derechos reales (p.e., en la venta, cuando se hace constar su alteración física en comparación con su descripción anterior).

2º) Por una escritura pública en la que se declare y describa la obra nueva realizada.

3º) Mediante escritura pública descriptiva de la obra nueva, en la que se manifiesta que se ha satisfecho el importe de la misma o a la que se acompañe certificado del Arquitecto director de la obra o del municipal acreditativo de que la obra se ha comenzado o está concluida.

El exceso de cabida también implica una alteración física. Puede producirse por varias causas (p. e., error al consignar la cabida en la descripción; o incremento del terreno por aluvión). Los excesos de cabida en fincas ya inscritas se inmatriculan por el procedimiento regulado en el art. 298.3 RH.

Art. 50 RH: "Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación. Si no constare en el Registro la cabida total de las fincas, deberá expresarse en las notas marginales en que se indique la operación realizada".

IV. Los llamados "principios hipotecarios"

Para explicar cuáles son los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, hay que entender el funcionamiento de una serie de reglas vertebradoras

que ordenan todo el sistema inmobiliario registral español. Estas reglas generales pueden encontrarse directamente formuladas en la Ley Hipotecaria o inducirse de sus preceptos. Podríamos calificarlas como “ideas-fuerza”, que configuran la espina dorsal de nuestro sistema registral inmobiliario (la expresión es de LACRUZ). Son, en cualquier caso, reglas legales; no, en general, principios generales del Derecho. A estas reglas se las viene denominando por la doctrina, desde finales de los años veinte, como “principios hipotecarios”, aunque no todos los autores son partidarios de emplear este apelativo. Algunas de estas reglas juegan **antes** de practicar la inscripción; otras, **en el momento** de extenderla; por último, las hay que son el **resultado** o producto de esa inscripción.

1. Principios previos a la inscripción

1.1. Principio de rogación

Como regla general, para que se inicie el procedimiento registral, se requiere que el interesado **presente** un título formal (p.e., una escritura pública o el testimonio de una sentencia) en el Registro de la Propiedad y lo **solicite**. Es decir, el Registrador actúa a instancia de parte. Sin embargo, esta regla tiene algunas excepciones, casos en que el Registrador actúa de oficio: cancelación de anotaciones caducadas; notas de afecciones fiscales; rectificación de errores materiales en los asientos; entre otros.

1.2. Principio de legalidad

Para que el **título** acceda al Registro dando lugar al correspondiente asiento, ha de ser **válido y perfecto**. Con el fin de salvaguardar esta exigencia, se requiere, como regla general, que se presenten documentos auténticos –art. 3 LH– (hay algunas excepciones: p. e., las manifestaciones de heredero único, en las que basta documento privado), así como una labor de calificación por parte del Registrador (que pertenece a un cuerpo de juristas altamente cualificado). Éste debe examinar la legalidad del título –art. 18 LH–. El objetivo es que el RP publique una información lo más fidedigna posible en cuanto a las titularidades sobre los inmuebles que en él constan inmatriculados, asegurando un elevado grado de veracidad y legalidad.

Art. 3 LH: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

2. Principios simultáneos a la inscripción

2.1. Principio de prioridad

Cuando un derecho se inscribe en el RP, éste **se cierra** para otros que resulten incompatibles (p.e., casos de doble venta) o **atribuye preferencia** frente a los que siendo compatibles (p.e., varias hipotecas) accedan con posterioridad (art. 17 LH). En relación con este principio, la **calificación** del Registrador debe hacerse con base en **lo que resulte del título y de la situación tabular** (esto es, la que consta en el RP) en el momento en que el título se presenta en el Registro.

Como explica LACRUZ, “dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda, y no cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos propiedades (*cosa distinta son los casos de comunidad de bienes – el inciso es mío–*). Los derechos deben “ponerse en cola”, jerarquizarse. Y para esto, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación. Tal criterio ha sido siempre en el Derecho español –y en los restantes Derechos europeos– el principio *prior tempore, potior iure*”. Este principio significa:

- 1) En relación con derechos de igual contenido (propiedad o derechos en cosa ajena de igual contenido y duración), que se protege siempre al primero que accede al Registro.
- 2) En relación con derechos diversos sobre cosa ajena, que al titular de cada uno de ellos no le es oponible el constituido con posterioridad.

Es fundamental no olvidar que, a efectos registrales, **primero no es quien muestre un título de fecha más antigua, sino quien primero accede al Registro**. La prioridad en inscribir es la que proporciona, en principio, la protección registral. Debe tenerse en cuenta que es el asiento de presentación el que determina la fecha de la inscripción (art. 24 LH). Más adelante nos referiremos, con detalle a este asiento.

Art. 24 LH: “Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma”.

Esta regla de prioridad tiene dos manifestaciones fundamentales:

- 1) El que primero llega al Registro obtiene la protección registral (si cumple los debidos requisitos) con preferencia a los que llegan después.
- 2) Si un documento que ha llegado después que otro es completamente incompatible con él, no puede ser inscrito mientras los Tribunales no declaren, en su caso, la preferencia del derecho que contiene y anulen, entonces, la anterior inscripción.

“Prior tempore, potior iure” constituye la divisa de los registradores y figura en su escudo.

2.1. Principio de especialidad

El Registro quiere las cosas claras y concretas. Por eso sólo pueden ser publicados derechos reales individualizados en su contenido y titularidad y especificados sobre una finca que quede cumplidamente descrita y, de este modo, identificada. Todo ello constituye el principio de especialidad, que exige la perfecta concreción de: 1) el **derecho** que se inscribe; 2) la **finca** sobre la que recae; y 3) la **persona** del titular (art. 21 LH).

Se inspiran en este principio, entre otros preceptos, el art. 9 LH (y 30 LH, en relación con el anterior) y 51 RH, y el art. 13.1º LH.

2.2. Principio de tracto sucesivo

Se trata de un principio formal. La inscripción no se produce de modo aislado, sino **enlazando unos asientos con otros** y dando lugar, así, al **historial registral** de la finca. Cada inscripción es como el **eslabón de una cadena**, necesario para engarzar el siguiente. Así, el titular de hoy fue el adquirente de ayer y será el transmitente de mañana. Para poder inscribir un acto de disposición o gravamen, es necesaria la previa inscripción a favor del disponente o gravado (Art. 20 LH). Dicho de otro modo: cada titularidad registral, salvo la que consta en el asiento de inmatriculación o primer asiento, debe apoyarse sobre otra anterior, vigente y suficiente para servirle de base. Así p. e., el adquirente de una propiedad por compraventa sólo puede obtener la inscripción a su nombre si el vendedor era el titular registral. Debe tenerse en cuenta que no es un requisito para poder transmitir el derecho (la transmisión se produce fuera del Registro, de acuerdo con las reglas sustantivas), sino para que **acceda al Registro** el acto realizado.

El art. 20 LH también contempla lo que se conoce como “**tracto abreviado**”. Consiste en que en un único asiento se recogen varias transmisiones, simplificando el contenido del Registro. Sigue siendo necesario que todos los titulares sucesivos del derecho figuren inscritos, pero no es necesario que lo estén en asientos distintos.

Por ejemplo, un supuesto frecuente de tracto abreviado es la venta de una finca del causante fallecido hecha directamente por su heredero a un tercero, sin necesidad de que conste ya inscrita la partición de la herencia. Cuando el adquirente solicite la inscripción de su adquisición, en el mismo asiento de inscripción se hará constar el fallecimiento del titular inscrito, la partición de la herencia y la adjudicación al actual transmitente.

La exigencia de tracto sucesivo opera en relación con **todo tipo de asientos**, excepto el de presentación, dado su carácter preparatorio, por ser previo a la calificación. La Ley Hipotecaria contempla algunas **excepciones** al tracto sucesivo, cuya exposición excede del objeto de esta lección elemental.

3. Principios posteriores a la inscripción

3.1. Principio de publicidad formal

Dispone el art. 221.1 LH: *“Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”*.

3.2. Principio de publicidad material

La publicidad material ordena los efectos de la inscripción. Comprende tres reglas fundamentales, tanto que puede decirse, sin exagerar, que constituyen el corazón del sistema inmobiliario registral: el **“principio de legitimación”**, el **“principio de inoponibilidad”**, y el **“principio de fe pública”**.

El principio de **legitimación** manifiesta la **eficacia defensiva** de la inscripción. Afirma, en beneficio del titular inscrito, la exactitud del Registro, salvo prueba en contrario. El principio de **inoponibilidad** supone, con carácter general, la inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito. El principio de **fe pública** opera en beneficio del tercero que adquiere del titular registral de buena fe e inscribe. Estos dos últimos principios son manifestación de la **eficacia ofensiva** de la inscripción. Después nos referiremos de forma detenida a cada uno de ellos.

En relación con la legitimación derivada de la inscripción (el titular registral puede actuar en el tráfico con la consideración de titular real del derecho); la presunción *“iuris tantum”* de exactitud del Registro es suficiente para la vida práctica. Como decía JERÓNIMO GONZÁLEZ: *“Para que ésta se desenvuelva normalmente mientras no haya terceros interesados, basta presuponer que la inscripción corresponde a la realidad jurídica”*, siempre que no se demuestre lo contrario. Pero, como añade este mismo autor, *“la presunción legitimadora sería insuficiente para garantizar por sí sola el comercio de inmuebles y el crédito hipotecario. Nuestro sistema da un paso trascendental en este camino. Transforma la autenticidad de los asientos en una verdad casi incontrovertible cuando se trata de asegurar a los terceros que contratan confiados en sus declaraciones”*. Para ello, *“sienta la presunción iuris et*

de iure que no admite prueba en contrario, de la concordancia entre la inscripción y la realidad”. La diferencia se entenderá mejor con un par de ejemplos:

Supongamos que en el RP aparece inscrito como propietario Ticio. Si la finca estuviera poseída por Cayo, Ticio podría plantear una acción reivindicatoria frente a Cayo. Para demostrar que es el verdadero titular, le bastaría, en principio, con aportar la certificación registral, según la cual la propiedad de la finca consta inscrita a su nombre. Ahora bien, Cayo podría practicar prueba en contrario con el fin de probar que el Registro está equivocado, solicitando al mismo tiempo la rectificación de la inscripción registral. Este ejemplo es muestra de la **regla de legitimación**, que funciona como una **presunción “iuris tantum”**, es decir, que admite prueba en contrario.

Supongamos ahora que en el RP aparece inscrito como propietario Ticio con base en la compraventa que celebró con Sempronio, anterior propietario. Ticio vende a Cayo en escritura pública y Cayo insta y logra la inscripción de su adquisición en el RP. Pero resulta que el verdadero propietario de la finca no era Ticio, sino Sempronio porque la compraventa celebrada entre estos fue simulada, lo que implica su nulidad absoluta y así se demuestra. Si Ticio intentara reivindicar la finca de Cayo, fracasaría, pues éste podría alegar en su favor la protección de la fe pública registral (art. 34 LH). Él confió en el Registro que publicaba que Ticio era el propietario, adquirió a título oneroso (mediante compraventa) y de buena fe e inscribió su adquisición. En esa tesitura, nada vale probar que Ticio no era el verdadero propietario, sino que lo era Sempronio; Cayo, en cualquier caso, mantiene su adquisición y Sempronio pierde su propiedad. Este ejemplo es muestra de la **regla de fe pública**, que funciona como una **presunción “iuris et de iure”** (es decir, que no admite prueba en contrario), de exactitud del Registro a favor del tercer adquirente.

Art. 38.III LH: *“En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredero del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento”.*

Por otra parte, el principio de **fe pública** presenta la publicidad desde dos aspectos: positivo y negativo. En relación con el primero, significa que el Registro es **exacto** por corresponder a la realidad jurídica. En relación con el segundo, significa que el Registro es **íntegro**, porque agota esa realidad: lo inscrito es real y lo que no está en el Registro no existe. Del principio de fe pública deriva, como hemos visto, la tutela del adquirente inscrito frente al verdadero dueño despojado.

En los siguientes epígrafes, analizamos los principios de legitimación y de fe pública con más detenimiento.

3.2.1. Principio de legitimación

Una vez practicada la inscripción, surge una presunción **“iuris tantum”** (salvo prueba en contrario) de veracidad y exactitud (art. 38 LH). En concreto, el art. 38.I LH señala que *“a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo, se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”*. Es decir, establece las presunciones **“iuris tantum”** de existencia del derecho y de ejercicio (posesión) del

mismo. La presunción se extiende, en concreto, a los siguientes extremos: existencia del derecho real inscrito; pertenencia del derecho al titular registral; y pertenencia en la extensión, en cuanto a su contenido jurídico, que refleja el Registro de la Propiedad.

De modo paralelo, el art. 97 LH señala que *“cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento de refiera”* (presunción de desaparición de los derechos cuya desaparición declara el Registro). Y el art. 1-3º LH dispone que *“los asientos del Registro ..., en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”*.

Todas estas normas se pueden resumir en la siguiente regla de legitimación: el titular registral, por serlo, está legitimado para actuar tanto en el proceso judicial como en el tráfico, con la titularidad que el RP manifiesta. Así, en juicio, basta con que aporte certificado registral, sin necesidad de presentar los títulos en que se base su derecho.

Por otra parte, el art. 38.II LH dispone que *“no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”*.

Además, el titular registral podrá hacer cesar cualquier perturbación de su derecho mediante **acciones reales** seguidas a través del juicio verbal regulado en la LEC, con sólo presentar certificación del Registrador que acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente (art. 41 LH).

En CONCLUSIÓN: al titular registral le basta con la inscripción en el Registro de la Propiedad para ser tenido por tal y para demostrar que lo es, mientras otro no pruebe lo contrario.

El art. 38.III LH, por su parte, regula la llamada “tercería registral”.

3.2.2. Principio de fe pública (o de publicidad en sentido estricto)

Esta regla o principio supone la presunción **iuris et de iure** de inatacabilidad e irrevindicabilidad de la adquisición efectuada por un tercero que reúna los requisitos

del art. 34 LH (“**tercero hipotecario**”). La denominación de “tercero hipotecario” no obedece a que la figura tenga nada que ver con la hipoteca, sino a que se encuentra regulada en la “Ley hipotecaria”, de la que toma el nombre. De acuerdo con el art. 34 LH, el que adquiere un derecho confiado en lo que el Registro publica, será mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su transmitente, siempre que reúna las condiciones exigidas por la Ley. Así, p.e., mantendrá su adquisición aunque quien le vendió no fuera el verdadero propietario.

Art. 34 LH: “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La doctrina interpreta que, pese al tenor literal del precepto, también se aplica cuando el derecho del transmitente se ha resuelto antes de la adquisición por el tercero, como ocurre, p.e., en el caso de la doble venta, en que el transmitente dejó de ser propietario antes de transmitir al tercero protegido, pues ya había vendido el bien a otra persona, que tenía a su favor título y modo.

Veamos con más detalle los requisitos que debe reunir el sujeto para ser considerado tercero hipotecario (art. 34 LH):

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

1º Que su **título** de adquisición sea **válido**.

2º Ser adquirente de **buena fe**. No ha de conocer los vicios que afectaban al título inscrito con anterioridad al suyo –aspecto negativo– y ha de creer que quien le transmite es dueño de la cosa y puede disponer de su derecho –aspecto positivo– (arts. 433 y 1950 CC). La buena fe **se presume** siempre, salvo prueba en contrario (art. 434 CC). La buena fe debe concurrir **en el momento de celebrarse el negocio adquisitivo**, aunque se pierda con posterioridad.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.

¿Se le exige al tercero hipotecario diligencia a la hora de averiguar la inexactitud registral? La mayoría de autores entienden que no se exige una diligencia especial. El art. 36 LH dice que quedará probada la mala fe del adquirente si se demuestra que tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que la finca era poseída por persona distinta al transmitente a título de dueño. Para quedar protegido no es necesario que el tercero consulte el Registro, basta con que éste publique la apariencia en que se basa la rectitud de la adquisición de aquél.

3º Ser **adquirente a título oneroso** (compra, permuta, dación en pago, etc.). Quedan excluidos los adquirentes a título gratuito (herencia, legado, donación), que no gozarán de más protección que la que tuviera su causante.

4º **Adquirir de quien en el Registro aparezca con facultades para transmitir** por ser titular registral y no constar en aquél las causas que anulen o resuelvan el derecho de su transmitente.

5º **Inscribir** su derecho en el Registro, convirtiéndose en titular registral.

Para evitar problemas en el ínterin desde que se adquiere hasta que se inscribe, se agiliza la conexión entre Notarías y Registro, permitiendo la comunicación electrónica del otorgamiento de la escritura pública para su presentación en el Libro Diario.

No puede ser tercero hipotecario un inmatriculante, pues siempre le faltará, al menos, el 4º requisito.

Existen algunos supuestos en los que los efectos de la fe pública registral quedan **aplazados temporalmente**. Así, en la inmatriculación hay suspensión durante dos años, a favor del verdadero titular de la finca frente a quien figure inscrito (cfr. Art. 207 LH). Otros supuestos en que se produce suspensión de los efectos son los de doble inmatriculación a favor de personas distintas (se neutralizan los efectos de la inscripción, por lo que no juega la fe pública).

Hasta la supresión del art. 28 LH, con efectos desde el 3 de septiembre de 2021, por el art. 3.2 de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, el citado precepto aplazaba temporalmente los efectos de la fe pública registral en las inscripciones de herencia o legado, durante dos años, contados a partir del fallecimiento del causante, en favor del heredero real frente a un posible heredero aparente. Así, quien adquiriría del que aparecía inscrito como heredero podía verse afectado, durante este plazo de tiempo, por la posibilidad de que éste no fuera el heredero real. Esta norma ha sido derogada.

En conclusión, de acuerdo con la fe pública registral, frente al tercero hipotecario lo que publica el Registro se presume veraz y exacto sin posibilidad de prueba en contrario y aunque no lo sea. De este modo, se dota de seguridad al tráfico jurídico, al proteger a quienes hayan adquirido confiando en lo que el Registro publica. Ello no significa que el título del transmitente, en el que confió el tercero hipotecario, no pueda ser declarado nulo (véase el art. 33 LH), pero la nulidad declarada no perjudicará a quien reúna los requisitos del tercero hipotecario. El tercero hipotecario mantendrá su adquisición y los interesados en el contrato nulo tendrán que resolver su conflicto de intereses mediante el juego de las indemnizaciones oportunas.

Imaginemos, p. e., que Blanca compra el bien a Carlos que lo había heredado de su padre Tomás y así constaba en el Registro de la Propiedad, pero posteriormente se declara que el bien no era de Tomás sino de Jacinto por lo que en realidad no formaba parte de la herencia de aquél. Si Blanca reúne los requisitos del tercero hipotecario, mantendrá, pese a todo, su adquisición.

Cuando el adquirente reúne los requisitos el tercero hipotecario, operan a su favor dos presunciones:

1º Las inscripciones se consideran **exactas**: el tercero adquiere con la extensión y contenido que publica el Registro.

2º Las inscripciones se consideran **completas o íntegras**: al tercero no le perjudica lo que el Registro no publica en el momento de su adquisición. Esto es, los derechos no inscritos o que han dejado de estarlo es como si no existieran para el tercero hipotecario.

3.2.3. Principio de oponibilidad/inoponibilidad

El art. 32 LH señala: *“Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”*. Establece así la regla de inoponibilidad de lo no inscrito.

Art. 32 LH: “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”.

La doctrina está dividida a la hora de interpretar este precepto. Existen dos tesis básicas: la monista y la dualista. La tesis monista considera que el art. 32 LH se refiere al mismo tercero que el art. 34 LH. Así, p. e., si Ticio, que figura como propietario en el Registro de la Propiedad constituye un usufructo a favor de Cayo, que no lo inscribe y, después, Ticio vende a Sempronio, el cual cumple los requisitos del tercero hipotecario (art. 34 LH), el usufructo no es oponible a Sempronio, que puede desconocerlo. No le es oponible porque lo no inscrito no le perjudica. La tesis dualista, por el contrario, establece una diferencia que, fundamentalmente, consiste en que el tercero del art. 32 LH no tiene por qué haber adquirido de titular previamente inscrito, como así que se exige en el caso del art. # 34 LH, sino que puede ser también un inmatriculante. Sí que debería cumplir los otros requisitos: adquisición a título oneroso (aunque algunos autores lo discuten), buena fe e inscripción. Obsérvese que en cualquiera de las dos tesis (que tienen variantes y matices según autores) es necesario para que el tercero se vea protegido, que haya inscrito su derecho. El Registro de la Propiedad sólo ofrece protección al que inscribe frente a lo no inscrito.

V. Inscripción de títulos en el Registro de la Propiedad

Trataremos de responder, a continuación, a la siguiente pregunta: ¿Qué es lo que se inscribe en el RP: fincas, títulos, derechos actos o contratos? Dicho de otro modo, ¿qué situaciones jurídicas está llamado a publicar el Registro de la Propiedad? Como señala DÍEZ-PICAZO, el Registro de la Propiedad es un registro de títulos en sentido material, es decir, de la fuente de donde nace o por la que se modifica o se extingue la situación jurídico-real sobre bienes inmuebles (un contrato, un testamento, una sentencia, etc.). En tal sentido, el art. 2 LH establece:

“En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.”

En la mayoría de los supuestos, se trata de derechos reales. Resulta paradigmático lo establecido en los apartados Primero y Segundo del anterior precepto, complementados por el art. 7 RH, de acuerdo con el cual también son inscribibles cualesquiera otros títulos *“relativos a derechos de la misma naturaleza, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que, sin tener nombre propio o en derecho, modifique, desde luego, o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre inmuebles o inherentes a derechos reales”*. Además, el art. art. 51.Sexta.II RH insiste en que no deben expresarse en las inscripciones *“las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real”*. Forma parte de la labor de calificación del Registrador de la Propiedad discriminar entre estas cláusulas y las inscribibles.

En principio no son inscribibles los **derechos personales u obligacionales**. Pero pueden acceder indirectamente al Registro de la Propiedad:

1º Cuando se asegure con *garantía real* (p.e., una hipoteca) su cumplimiento, pues al inscribirse la garantía real se hará referencia al derecho garantizado.

2º Cuando se practique una *anotación preventiva de embargo* sobre un inmueble como consecuencia de la ejecución forzosa de una deuda incumplida, caso en el que se describirá esta deuda.

Por otra parte, existen excepciones a la regla general; casos de determinados derechos personales que sí que pueden acceder directamente al RP:

- Los arrendamientos sobre inmuebles (art. 2.5º LH).

- El derecho de retorno de los inquilinos a la finca reedificada (art. 15 RH) y el de los ocupantes legales de inmuebles afectados por actuaciones urbanísticas (DA 11ª TRLS 2008).

- La opción de compra siempre que cumpla los requisitos del art. 14 RH.
- Los estatutos de los edificios sometidos al régimen de la Propiedad Horizontal (art. 5.3º LPH).
- Diversas situaciones derivadas de la legislación urbanística.

En otro orden de cosas, existen algunos derechos y situaciones jurídico-reales que no son inscribibles por tener origen legal y ser la publicidad que deriva de la ley suficiente y superior a la que ofrece el Registro. Así, p.e., las prohibiciones de disponer o enajenar de origen legal (art. 26.I.Primera LH); o los retractos legales (art. 37.II.Tercero LH). En cuanto a los bienes de dominio público, podrán ser objeto de inscripción según su legislación especial (art. 5 RH). Las servidumbres aparentes, no necesitan inscripción para su oponibilidad *erga omnes*.

Para completar la lista de lo inscribible, hay que hacer referencia al art. 2.4º LH, que declara inscribibles: *“Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles”* (redacción por Ley 8/2021, de 2 de junio). Las demandas que tienen por objeto algunas de estas resoluciones pueden ser objeto de anotación preventiva (art. 42.5º LH, en su redacción por Ley 8/2021, de 2 de junio, y 142 RH).

VI. La inmatriculación

Se llama **inmatriculación** a la **primera inscripción, que lo será de dominio**, de una finca. Se trata del acto por el cual ésta tiene entrada en el Registro de la Propiedad y comienza su historial registral. El art. 7 LH establece: *“La primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el título VI de esta Ley.*

El titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento”.

Con la inmatriculación se abre a cada finca un folio u hoja registral (en la actualidad, en formato electrónico) –art. 243 LH, modificado por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, cuyo objeto es adaptar el sistema al de folio real en soporte electrónico) –, asignando a la finca un número propio y un código registral único (arts. 8 y 9 LH). Conforme con el art. 207 LH, se suspenden dos desde durante dos años los efectos de la fe pública registral *“Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo*

a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación”.

La Ley hipotecaria regula los medios por los cuales se puede obtener la inmatriculación de una finca en los arts. 203 (expediente de dominio), 204 (inmatriculación directa en virtud de títulos de equidistribución, concentración parcelaria, expropiación forzosa, deslinde administrativo y sentencia), 205 (inmatriculación por títulos públicos); 206 (inmatriculación por certificación administrativa de dominio en favor de Administraciones Públicas y entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de aquéllas).

En relación con las certificaciones de dominio como medio inmatriculador, la redacción vigente del artículo 206 LH, que las regula, procedente de la modificación por la ley 13/2015, de 24 de junio, ha suprimido el trato especial que hasta entonces recibía la Iglesia Católica.

La Ley hipotecaria contempló inicialmente la posibilidad de inmatricular los bienes de la Iglesia Católica a través del certificado de dominio emitido por el diocesano del lugar. Se trataba de una especialidad en favor de aquélla, que se explica por razones históricas y que fue muy criticada por un sector de la doctrina civilista, llegando a afirmarse por diversos autores, tras la entrada en vigor de la Constitución española de 1978, que constituía un privilegio inconstitucional. Esta especialidad ha desaparecido con la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. La Ley elimina la posibilidad de inmatricular los bienes eclesíásticos por certificación de dominio del diocesano. En su exposición de motivos, explica: “El artículo 206 se ocupa de la inmatriculación de las fincas de las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público. Es destacable la desaparición de la posibilidad que la legislación de 1944-1946 otorgó a la Iglesia Católica de utilizar el procedimiento especial que regulaba aquel artículo. La autorización para que la Iglesia Católica utilizara aquel procedimiento ha de situarse en un contexto socioeconómico muy diferente del actual, influenciado aún por los efectos de las Leyes Desamortizadoras (...) y la posterior recuperación de parte de los bienes por la Iglesia Católica, en muchos casos sin una titulación auténtica. Pero la desaparición progresiva de las circunstancias históricas a las que respondió su inclusión, así como el transcurso de un tiempo suficiente desde la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998 que ya permitió la inscripción de los templos destinados al culto católico, proscrita hasta entonces, unida a la facilidad y normalidad actual, en una sociedad desarrollada, con una conciencia exacta del valor de los inmuebles y de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que posibilita la obtención de una titulación adecuada para la inmatriculación de bienes, hacen que se considere que la utilización de este procedimiento especial por la Iglesia Católica, teniendo su razón de ser indiscutible en el pasado, sea hoy innecesaria”.

Si el **titular de un derecho real limitado sobre finca que no esté inmatriculada** desea inscribir su derecho en el RP, puede proceder de acuerdo con lo establecido en el art. 7 LH en relación con el art. 312 RH.

Mención aparte merece el problema de la **doble inmatriculación** que, por desgracia, se produce con frecuencia: la misma finca se encuentra inmatriculada en dos (o más) folios diferentes e independientes uno de otro. Puede suceder esto cuando, aun tratándose de la misma finca, se ha dado una descripción diferente en cada uno de los asientos o cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente con la otra. En concreto, las dobles inmatriculaciones pueden sustentarse en una documentación falsa, producida con dolo o fraude, pero también en una doble titulación cuyos orígenes son difíciles de esclarecer, o puede obedecer a errores en anteriores descripciones, en especial en los casos de segregación o división de una finca en diferentes parcelas.

El problema será menor si es la misma persona la que aparece como titular en ambas inmatriculaciones. En este caso se pueden reducir los dos folios a uno solo, que será el único que quedará vigente. La cosa, en cambio, se complica cuando la finca se halla doblemente inmatriculada a favor de personas distintas. A este supuesto se refiere el art. 313 RH, pero sin resolver el problema de fondo.

Pueden establecerse las siguientes conclusiones:

- Tomada la nota prevenida en el art. 313 RH, ningún folio produce a favor de su titular ni contra el mismo los efectos de la fe pública.
- Si no se ha tomado dicha nota, ambos titulares disponen de la tutela de la fe pública, por lo que los efectos de ésta se neutralizan, tanto para uno como para otro.

Queda sin resolver quién es el verdadero titular o goza de preferencia. Para determinarlo hay que atender a las normas de Derecho civil con prevalencia sobre las de Derecho hipotecario.

VII. El procedimiento registral

1. Planteamiento

Se entiende por procedimiento registral al conjunto de actividades que se desarrollan desde que se aporta el título al Registro hasta su inscripción. Es un

procedimiento de jurisdicción voluntaria, no de tipo administrativo, que se **rige por la Ley Hipotecaria y su Reglamento** y, sólo con carácter supletorio por la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Está integrado por las siguientes **fases** (las dos primeras y la última son actuaciones del interesado, las tres restantes, del Registrador): 1º Aportación del título. 2º Solicitud de inscripción (art. 6 LH). 3º Presentación en el Libro Diario (la presentación determina la fecha de prioridad del título que se perderá si el presentante desiste posteriormente). 4º Calificación –en un plazo máximo de quince días– (arts. 18 ss LH), pudiendo ser esta positiva o negativa (art. 19 bis LH). 5º Inscripción. 6º Retirada del documento inscrito. Además de dichas fases, caben actuaciones privadas que interrumpen el procedimiento, como por ejemplo la eventual retirada del documento presentado antes de su inscripción, el desistimiento de la inscripción, la subsanación de defectos alegados en la calificación y el recurso a la misma. Todas esas fases se reflejan en el Libro de Entrada, o en su defecto, en el Libro Diario, resultando de su observación en cada momento la situación registral del documento presentado.

Antes de la aportación del título al Registro de la Propiedad es habitual que tengan lugar una serie de actos de preparación que indican que aquél se va a producir, y que tienen como objeto facilitar el desarrollo del procedimiento registral, tales como la búsqueda de índices del Registro, la solicitud de nota con información continuada por parte de una notaría, la presentación electrónica de la notaría dando constancia del otorgamiento del título, o las advertencias legales en materia de referencia catastral.

2. El asiento de presentación

En el momento de presentarse cada título, se extiende en el **Libro Diario** de operaciones del Registro el llamado **asiento de presentación**, que consiste en un breve resumen de su contenido.

Supone la constatación del hecho de la presentación y de la petición de la inscripción, poniendo en marcha el procedimiento registral. Cierra el Registro a los títulos contradictorios con el presentado y otorga prioridad respecto de los que fueran compatibles (arts. 17, 14 y 25 LH). El asiento de presentación debe recoger obligatoriamente una serie de circunstancias, independientemente de que puedan añadirse otras que contribuyan a distinguir el título presentado (arts. 249 LH y 423 RH).

La vigencia del asiento de presentación es de **sesenta días hábiles** a contar desde el día siguiente a la fecha en que se haya practicado, **prorrogable** bajo

determinadas circunstancias (reintegración de un título previamente retirado, dentro de los quince últimos días de vigencia del asiento; retirada de un título para la liquidación del impuesto correspondiente; despacho de un título previo; presentación simultánea de varios títulos contradictorios, etc.).

3. La calificación del Registrador

La calificación es la actividad realizada por el Registrador, amparada por su independencia y conocimientos especializados, para el control de la legalidad de los documentos que tratan de acceder al Registro. Esta labor puede desembocar en la práctica, la suspensión o la denegación de la inscripción.

A diferencia del Notario, ante quien se otorga el documento, que ejerce su función en la relación entre las partes, el Registrador atiende también a los efectos frente a terceros. Se trata de una actividad independiente e imparcial que aquél realiza bajo su responsabilidad (art. 18 LH).

Con carácter general, para la calificación rige el principio de territorialidad, realizándola el Registrador titular del Registro en cuya circunscripción territorial radique la finca cuya inscripción se pretenda.

El plazo para la calificación es de **quince días hábiles** contados desde la fecha del asiento de presentación (art.18.2 LH), o desde la fecha de devolución de título, si éste fue retirado, o, caso de adolecer el título de defectos, desde la fecha de su subsanación, o desde la fecha de inscripción de un título presentado con anterioridad. Dicho plazo es prorrogable bajo circunstancias extraordinarias.

La calificación o control del Registrador **alcanza** básicamente a los **siguientes extremos**: la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos contenidos en los documentos y la expresión en el documento de las circunstancias que debe contener la inscripción. El **resultado de la calificación** puede ser **positivo o negativo**, aplicándose las reglas contenidas en el art. 19 bis LH.

VIII. Clases de asientos

1. El asiento de inscripción. Eficacia ofensiva de la inscripción

Aunque en sentido amplio se llama inscripción a cualquier asiento registral, en sentido estricto, la inscripción es un determinado tipo de asiento: aquél en el que se constata la existencia de una mutación jurídico-real producida, consistente en la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario. Es un asiento principal, definitivo, completo, de carácter positivo, que se practica en los libros de inscripciones y en el que se hace constar. Las circunstancias que deben constar en la inscripción se establecen con carácter imperativo en los arts. 9 LH y 51 RH.

El asiento de inscripción

- **CARACTERES.** Es un asiento:

| | |
|--|---|
| <p>Principal</p> <p>Definitivo: En principio y a diferencia de las anotaciones, que tienen una duración predeterminada por la ley, no está sometido a caducidad. Art. 76 LH: <i>“Las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona”.</i></p> | <p>Completo: De él surgen los efectos legitimadores y de fe pública.</p> <p>Positivo: Se diferencia, en esto, de las cancelaciones, que tienen por objeto la constatación de la extinción de un asiento con la correspondiente presunción de la extinción del derecho (art. 97 LH).</p> |
|--|---|

- **CLASES** de inscripción atendiendo al fondo de la misma.

| | |
|---|--|
| <p>Constitutivas y declarativas: Según sean requisito imprescindible para el nacimiento del derecho real (hipoteca, derecho de superficie urbanístico y anotación preventiva de crédito refaccionario) o para su simple publicidad o eficacia (dominio, usufructo, servidumbre, etc.). Las últimas constituyen la regla general.</p> | <p>Inmatriculadoras e hipotecarias: En las primeras, ingresa la finca en el Registro; en las demás, se hace constar el historial jurídico de la misma. Se diferencian, entre otras circunstancias, en que en las inmatriculadoras no aparece la figura del tercero hipotecario, y en que, en algunos casos, tienen suspendidos los efectos de la fe pública registral durante dos años (art. 207 LH).</p> |
| <p>Voluntarias y obligatorias: Según el hecho de la inscripción se deje a la libre voluntad de los titulares o venga impuesto por la Ley. La regla general, en nuestro Derecho, es la voluntariedad de la inscripción. Hay excepciones: p.ej., art. 312 RH.</p> | <p>Inmatriculación: primera inscripción de una finca no inscrita con anterioridad y verificada a través de la justificación del dominio (art. 7 LH) que una persona tenga sobre dicha finca, abriendo folio de registro particular, y que se obtiene por medios peculiares, surtiendo efectos específicos.</p> |
| <p>De hechos y de derechos: Según constaten hechos (como las de obra nueva o exceso de cabida) o derechos reales. Las segundas, que son las normales, gozan de todos los efectos propios del Registro, mientras que, en las primeras, no funcionan los dos principios fundamentales del sistema: legitimación y fe pública, pues el Registro sólo responde de la situación jurídica de los derechos inscritos, no del estado físico de las fincas.</p> | |

Tras haber expuesto los rasgos básicos de la inscripción conviene profundizar en su **eficacia ofensiva**. La inscripción atribuye, a quien inscribe, una titularidad firme e inatacable en muchos casos en que, en principio, según las reglas del Derecho civil no tendría por qué ser así. Es más, puede hacerlo incluso a costa del verdadero titular del derecho, provocando que éste llegue a perderlo. De ahí que se hable de eficacia ofensiva de la inscripción, que se sustenta en la fuerza derivada de la apariencia registral, tal y como ya hemos expuesto en un epígrafe anterior.

La eficacia ofensiva de la inscripción se traduce en los llamados principios de **inoponibilidad de lo no inscrito** y de **fe pública**, antes expuestos. Funciona en **dos casos**: doble venta y aparición de subadquirentes.

Según países funcionan dos tipos de sistemas distintos (con variantes):

Sistemas de transcripción (francés o latino).- Si el verdadero propietario (Tomás) pudiendo inscribir no lo hizo (recuérdese que la inscripción es, con carácter general, voluntaria) y aparece una persona (Paula) que adquiere de quien aparece como titular registral del derecho (Eva), se le protege (a Paula) como reacción frente a la negligencia de aquél (Tomás). Para que Paula quede protegida basta que inscriba su adquisición, sin otro requisito. En estos sistemas, el Registro proporciona al adquirente una información meramente negativa: se limita a decirle que su transmitente (Eva, en el ejemplo) no había vendido o gravado la finca a favor de otra persona (si lo hubiera hecho debería constar en el Registro; si no consta, no resulta oponible al tercero). Así pues, en estos sistemas, la publicidad se limita a la inexistencia de un acto de enajenación anterior. Para el adquirente que inscribe, los actos anteriores de enajenación, es como si no existieran. SE APLICA A LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA. En los sistemas de transcripción, el tercero consulta el Registro para asegurarse de que su transmitente no había enajenado la finca con anterioridad a otra persona. Esto se lo garantiza el Registro. Pero no le asegura que la titularidad de su transmitente no pueda estar viciada por otras circunstancias, que sí que afectarían al tercero (en nuestro ejemplo, Paula): defectos que implican nulidad de su título, condiciones resolutorias, etc. Las garantías que recibe el tercero no son, por tanto, absolutas o plenas.

Sistemas germánicos (Alemania, Suiza).- El tercero no se ve protegido simplemente por haber inscrito, sino porque confió en que el Registro manifestaba la propiedad de su transmitente. El Registro, en estos sistemas, ofrece una *publicidad positiva*: da fe de la existencia de una titularidad, la del transmitente. Si, p.e., el Registro dice que Eva es la propietaria, Paula puede confiar de modo absoluto en esta manifestación. Aunque Eva no sea en realidad la propietaria por causas que no constan en el Registro, Paula no se verá perjudicada. SE APLICA TANTO A LOS SUPUESTOS DE DOBLE VENTA COMO A LAS SUBADQUISICIONES. En los sistemas germánicos, el tercero consulta el Registro para cerciorarse de que su transmitente es el titular y está legitimado para transmitir, quedando a salvo de cualquier circunstancia que sin constar en el Registro pueda afectar a esta titularidad.

¿QUÉ SISTEMA SIGUE EL DERECHO ESPAÑOL?

El sistema español es complejo; una mezcla –no bien organizada– de los sistemas de transcripción y germánico, que se han sintetizado en el cuadro anterior. La única forma de entenderlo cabalmente es transitar por el itinerario que va dibujando la evolución, a lo largo del tiempo, de nuestra legislación hipotecaria (quien desee profundizar en esta cronología puede consultar la obra de NÚÑEZ LAGOS). Este itinerario muestra que se han ido sumando piezas sin guardar siempre una coherencia sistémica. Se entenderá con la explicación que sigue.

1^a ETAPA: Inicio de los trabajos de redacción de la Ley Hipotecaria. EL LEGISLADOR HUBO DE TOMAR UNA DECISIÓN:

- a) O bien la inscripción es requisito para la adquisición de la propiedad (sustituye el papel de la tradición), de modo que mientras no se inscriba no se adquiere el derecho,
- b) o bien: el derecho se adquiere extrarregistralmente y la inscripción sólo incide en su eficacia frente a terceros, de modo que los terceros que inscriben no se ven afectados por los actos o negocios que no hubieran accedido al RP. Es decir, cuando frente a la adquisición no registrada se presenta otra ulterior (doble venta), de un distinto adquirente que la ha inscrito, este ulterior adquirente es preferido al primero. Esto es así porque el contrato que confirió la propiedad al primero en virtud del sistema del título y el modo no puede surtir efectos contra tercero (le resulta inoponible).

EN CUANTO A ESTA DECISIÓN, TRIUNFÓ AL INICIARSE LOS TRABAJOS DE REDACCIÓN DE LA LEY HIPOTECARIA, LA OPCIÓN b), inspirada en el sistema francés.

2^a ETAPA: Avanzan los trabajos de redacción de la Ley Hipotecaria. EL LEGISLADOR SE DEJA SEDUCIR POR UNA CONCEPCIÓN MÁS AMPLIA: DECIDE QUE LA LEY NO SE LIMITARÁ A PROTEGER AL TERCERO EN LOS CASOS DE DOBLE VENTA, frente a enajenaciones anteriores no inscritas, SINO QUE LE OTORGARÁ UNA PROTECCIÓN ABSOLUTA frente a cualquier vicisitud que pueda afectar a la titularidad de su transmitente y no se encuentre reflejada en el Registro (p.e., nulidad del título del transmitente, la existencia de una causa que provoque la rescisión o resolución de aquél, etc.).

Esta ampliación se inspira en el sistema germánico, según el cual todo el que adquiriera fiado de la apariencia registral habrá de ser tratado como si esta apariencia coincidiera con la realidad (*aunque debe recordarse que en el sistema alemán, a diferencia del nuestro, la inscripción es constitutiva*). El que inscribe no sólo queda protegido frente a otro adquirente del mismo transmitente que no haya inscrito (doble

venta), sino que podrá repeler cualquier ataque a su titularidad que provenga de anteriores titulares registrales siempre que sea tercero respecto de los mismos. Por ejemplo: el derecho de su vendedor estaba afectado por una condición resolutoria no inscrita; o la inscripción a favor de su vendedor, base y antecedente de la suya, la había practicado presentando ese vendedor una escritura falsa o nula. De modo que el tercero queda protegido no solo frente a otro adquirente anterior no inscrito, sino frente a cualquiera que pretenda ostentar la titularidad que el Registro afirma que corresponde a su transmitente.

Ahora bien, para realizar esta ampliación, los redactores de la Ley hipotecaria no sustituyeron los artículos inicialmente previstos para un sistema más limitado (de corte latino) por otros nuevos, sino que procedieron por ADICIÓN. Tener esto en cuenta es la CLAVE PARA ENTENDER EL SISTEMA de la Ley Hipotecaria. En el esquema que sigue aparecen citados los artículos que se añadieron al que inicialmente se contemplaba, que era el art. 32 LH (el número era en su origen el 23, que después pasaría a ser el 32).

REGLA INICIAL (LATINA)

Art. 32 LH, art. 606 CC y art. 1473.II CC. Inoponibilidad: protección del segundo comprador que inscribe frente al primero que no lo hizo o, más en general, de quien inscribió su adquisición frente a los titulares que no inscribieron las suyas. *Regla típicamente latina, tomada de los sistemas de transcripción, que después se solapará y cobrará nuevos tintes al interpretarse junto con las que siguen.*

REGLAS ULTERIORES, AÑADIDAS A LA ANTERIOR (GERMÁNICAS)

Art. 34 LH. Fe pública: tutela del que inscribe frente a aquellos vicios, defectos y limitaciones que, aquejando a la titularidad de su antecesor y transmitente, no venían publicados en el folio de la finca ni tampoco eran conocidos por aquél. *Regla típicamente germánica.*

Art. 40 LH: En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declara inexacto. *Regla típicamente germánica.*

Art. 37 LH: Las acciones rescisorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: 1º las acciones rescisorias y resolutorias que deban su origen a causas que consten explícitamente en el Registro; 2º, las de revocación de donaciones en el caso de no cumplir el donatario condiciones inscritas en el Registro; 3º, las de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen; 4º, las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero cuando hubiese adquirido a título gratuito o hubiese sido cómplice en el fraude.

Regla típicamente germánica.

Art. 431 LH: La nulidad de las inscripciones de que trata el artículo precedente no perjudicará el derecho anteriormente adquirido por un tercero protegido con arreglo al art. 34. *Se refiere no a la nulidad del acto, sino a la nulidad del asiento registral. Regla típicamente germánica.*

La idea inicial de proteger al segundo comprador que inscribe acaba complementándose con la de proteger al que adquiere por título oneroso fiado en la apariencia registral frente a cualquier vicisitud que afecte al título de su transmitente y no esté reflejada en el RP. El resultado es una dualidad de reglas (básicamente contenidas en los arts. 32 y 34 LH) que en la mayoría de los casos no van a contemplar supuestos distintos, sino que se solapan o superponen. Por ejemplo, Si Eva, titular registral de la finca, la vende a Tomás, y más tarde vuelve a venderla a Paula, que lleva su escritura al RP antes que Tomás, la adquisición de Paula se ve amparada, al mismo tiempo, por los arts. 32 y 34 LH. La adquisición de Paula se halla tutelada a la vez por la regla de la inoponibilidad de lo no inscrito (el primer adquirente –Tomás– no puede oponerle su contrato de compraventa anterior no inscrito) –art. 32 LH– y por la regla de la fe pública, que tutela la confianza en la apariencia (dado que Paula compró confiando en la titularidad registrada de Eva, su vendedora) –art. 34 LH–.

Ahora bien, hay casos en que el art. 32 LH no sería suficiente y es necesario acudir al 34 LH: así sucede en los supuestos en que se anula o resuelve el derecho del transmitente.

Ejemplo: Elisa recibe la finca gracias a un contrato de compraventa simulado celebrado con Alba, propietaria que consta en el Registro como tal. Elisa inscribe su adquisición (de la escritura de compraventa que se presenta en el registro no deriva la simulación y el Registrador de la propiedad no puede apreciarla en su labor calificadora). Tras esto, Elisa vende la finca (que, en realidad, no es suya –su título adquisitivo es nulo por simulación– aunque el Registro dice que sí) a Teresa (subadquirente), que desconoce la citada simulación e inscribe. Probada la simulación del contrato celebrado entre Elisa y Alba, éste se declara nulo. Si la única protección que brindara el RP a Teresa fuera la del art. 32 LH, Teresa, aun inscribiendo, no estaría protegida, porque el art. 32 LH solo protege frente a titulares no inscritos y Alba sí que tenía inscrito su derecho en el RP. Ahora bien, Teresa sí que quedará protegida por el art. 34 LH, pues adquirió a título oneroso y de buena fe de quien constaba como propietario en el RP e inscribió. Teresa es “tercero hipotecario”.

En otro sentido, el art. 32 LH protege a algunos sujetos que no están bajo el amparo del art. 34 LH. Es el caso de los adquirentes *a non domino* de una finca que no estaba inmatriculada y que ellos procedieron a inmatricular tras su adquisición o

de la que estaba inmatriculada pero respecto de la que se había roto el tracto sucesivo y el tercer adquirente procede a reanudarlo. El art. 34 LH no les protege, porque falla uno de sus requisitos: adquirir del titular registral. Pero sí el art. 32, que establece la regla general de inoponibilidad de lo no inscrito a lo inscrito.

Ejemplo: Elisa recibe la finca gracias a un contrato de compraventa simulado celebrado con Alba, propietaria que NO constaba en el Registro como tal porque la finca no estaba inmatriculada. Elisa vende la finca (que, en realidad, no es suya –su título adquisitivo es nulo por simulación–) a Teresa (subadquirente). Teresa procede a inmatricular la finca a su nombre. Posteriormente, probada la simulación del contrato celebrado entre Elisa y Alba, éste se declara nulo. El art. 34 LH no protege a Teresa (esta no es “tercero hipotecario”), porque falla uno de sus requisitos: adquirir del titular registral. Pero sí que está protegida por el art. 32 LH, que establece la regla general de inoponibilidad de lo no inscrito a lo inscrito.

En conclusión, el Derecho español, en lo relativo a la eficacia ofensiva de la inscripción, se basa en una dualidad de reglas (tesis dualista que mantiene, entre otros muchos, LACRUZ):

1) La regla, de origen germánico, que protege la confianza en la apariencia registral y que opera a favor de quien adquiere de un titular inscrito (su manifestación principal se encuentra en el art. 34 LH). **Principio de fe pública.**

2) La regla, de inspiración latina, que protege al que inscribe frente a lo no inscrito, con independencia de que adquiriera o no de un titular registral (Art. 32 LH). Por tanto, protege también al tercero inmatriculante. **Principio de inoponibilidad.**

Sin embargo, hay que reconocer que no existe unanimidad en la doctrina, que se haya fuertemente dividida. Existe otra tesis, denominada monista, según la cual el art. 32 y el 34 LH dicen lo mismo, no hay diferencia entre ellos. Para esta tesis es necesario que el transmitente tuviera su derecho previamente inscrito para que el tercer adquirente pueda verse protegido. Es decir, la protección registral queda condicionada, en todo caso, a que el tercero haya adquirido de quien aparece en los libros registrales como titular. Es la tesis, p.e., de ROCA SASTRE o de PEÑA.

2. El asiento de anotación preventiva

Se trata de un asiento registral que no tiene carácter estable o definitivo; tan solo pretende asegurar un resultado, de momento incierto, que, en su caso, puede llegar a afectar a algún bien o derecho inscrito: p. e., cuando se está discutiendo ante los tribunales si cierto derecho corresponde a una persona o a otra; o cuando determinado bien ha sido

embargado y puede acabar siendo adjudicado a otra persona en un procedimiento de ejecución forzosa. Mientras se resuelve la situación, se puede dar noticia de ella en el RP a través de una anotación preventiva.

El asiento de anotación preventiva tiene carácter transitorio (frente a la inscripción, que tendencialmente es estable). Su misión fundamental es advertir a eventuales terceros adquirentes que hay una situación jurídico-real en liza.

En cuanto a sus clases, constituyen estas un *numerus clausus* tasado legalmente – art. 42 LH –):

- Anotaciones preventivas representativas de otro asiento.

Son anotaciones preventivas que ingresan en el Registro a consecuencia de la imposibilidad de llevarse a cabo el asiento verdaderamente pretendido por el interesado el cual, a su vez, puede ser una anotación preventiva, una inscripción propiamente dicha o la cancelación de cualquier asiento ya existente (Art 42.9 LH). La "imposibilidad" puede deberse a distintas circunstancias:

- Por la falta de índices en un Registro
- Por la presentación simultánea de títulos contradictorios relativos a una misma finca.
- Por consulta a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en relación con alguna duda que transitoriamente le impida practicar un asiento.
- Ante la existencia de un defecto subsanable respecto del asiento o inscripción pretendido.

En el supuesto de que la inscripción pretendida se consiga en el plazo en que está vigente la anotación preventiva, sus efectos se retrotraerán al momento de su toma de razón. Mientras tanto, habrán provocado el cierre del Registro para cualquier título contradictorio con el anotado preventivamente.

Si, por el contrario, no se salvan las circunstancias que impiden la toma de razón de la inscripción pretendida dentro del periodo de vigencia de la anotación preventiva, ésta pierde sus efectos también retroactivamente.

- Anotaciones preventivas relativas a los derechos en litigio o formación: la anotación preventiva de demanda.

Se concede facultad para solicitar anotación preventiva a quien demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre aquellos. El campo natural de la anotación preventiva de demanda es el ejercicio de las acciones reales, en particular, de la acción reivindicatoria. Si el reivindicante que ha anotado vence al titular registral, cualquier enajenación realizada por éste con posterioridad a la anotación preventiva de la demanda, decaerá. Precisamente, la finalidad de la anotación preventiva de demanda es evitar que cualquiera que se convierta en adquirente durante el período litigioso logre reunir los requisitos del tercero hipotecario. Tras la anotación preventiva de embargo, es la más usada.

La anotación preventiva se practicará cuando se ordene por providencia judicial, dictada a instancia de parte legítima y en virtud de documento bastante, al prudente arbitrio del juez. Éste decidirá a partir de

la prueba documental aportada por el demandante y, si así lo considera, ordenará al registrador extender la anotación mediante mandamiento judicial.

- Anotaciones preventivas en función de garantía.

Suelen agruparse en esta categoría las **anotaciones preventivas de embargo**, de créditos refaccionarios, de derechos de ciertos cesionarios y de algunos legados. La más importante de todas y la anotación preventiva más habitual en la práctica, es la de embargo. El embargo y su consiguiente anotación preventiva puede ser establecida, a través del oportuno mandamiento judicial, cuando decrete el embargo tanto la autoridad judicial propiamente dicha, en proceso civil o criminal, o en procedimientos laborales, en procedimiento administrativo de apremio o incluso, en algunos supuestos, por autoridad militar.

Las anotaciones preventivas tienden a asegurar la efectividad de derechos de crédito que, como tales, no son susceptibles de inscripción en el Registro.

La anotación preventiva de embargo no priva al deudor embargado de las facultades dispositivas que le correspondan como dueño y titular registral del bien afectado. Puede enajenar o gravar los bienes inmuebles o derechos reales anotados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, a quien lo le afectarán las inscripciones posteriores.

- Anotaciones preventivas de valor negativo.

Estas anotaciones preventivas dan publicidad a situaciones que merman las facultades dispositivas que, de no darse estas, corresponderían a los titulares registrales. Su finalidad es advertir a terceros que la facultad de disposición del titular se encuentra afectada. Entre ellas, cabe citar las anotaciones preventivas de prohibiciones judiciales o administrativas de disponer.

3. El asiento de cancelación.

Es aquel asiento que tiene por objeto dejar sin efecto otro anterior, o bien expresar que ha quedado sin eficacia. Refleja la ineficacia de los asientos registrales y la causa que la motiva. Su finalidad es la desaparición de la constatación registral de la existencia de un derecho real inmobiliario. Admite diversas **clasificaciones**: 1) Por su **contenido**, pueden ser totales o parciales, según se extinga en todo o en parte el derecho inscrito. 2) Por la **persona que las consiente**, se distingue entre las que se hacen con, sin o contra el consentimiento del titular registral. 3) Por el **procedimiento para obtenerlas**, pueden ser por orden judicial o a instancia de parte. 4) Por las **circunstancias del asiento**, son extensas o concisas.

En cuanto a sus **efectos**, debe advertirse que los derechos reales nacen, se modifican o extinguen al margen de su reflejo registral. Por su parte, en el otro lado de la moneda, los asientos registrales pueden resultar ineficaces por diversas causas

(caducidad, nulidad, rectificación) con independencia de la eficacia extrarregistral del derecho hasta entonces inscrito. Una vez que se practica una cancelación, se presume extinguido el derecho a que se refería el asiento que se cancela, mientras no se pruebe lo contrario (art. 97LH). A efectos hipotecarios, en especial los asociados a los llamados principios registrales de fe pública y de legitimación, la cancelación provoca que el asiento afectado por ella deje de integrar el contenido del Registro. De este modo, respecto de terceros hipotecarios es como si tales asientos no existieran para el futuro, aunque la cancelación no afecta retroactivamente a los que ya se hubiere producido con anterioridad.

Las cancelaciones de las inscripciones se producen por las siguientes **causas** (arts. 78, 79, 80 LH): extinción del inmueble inscrito; extinción del derecho inscrito o anotado; declaración de nulidad del título; declaración de nulidad del propio asiento por faltar alguno de los requisitos legales.

4. Las notas marginales

Son **asientos accesorios** que se practican al margen de los asientos principales o incluso a continuación de otras notas marginales. Tienen por objeto completar o complementar aquellos. Su duración es indefinida, salvo excepciones (como las notas de afección fiscal). Se practican de oficio si así lo establece la Ley (p.e., notas de afección fiscal, o de cancelación por caducidad) o a instancia de parte interesada (p.e., notas de terminación de obra nueva, de diligencia de libros de comunidad). Constituyen un “**numerus clausus**”, de modo que serán notas marginales la que así determine la legislación. Al poder desempeñar funciones tan diversas, se dificulta la posibilidad de ofrecer una definición que aglutine a todos los tipos posibles de notas marginales.

Podrían citarse las siguientes:

Notas de oficina: relacionan de forma sintética unos asientos con otros, careciendo de efectos jurídicos (p.e., notas de segregación, de referencia a la cancelación efectuada por otro asiento, etc.).

Notas de modificación jurídica: constatan registralmente algún hecho que modifica una situación jurídica que no precisa inscripción para reflejarlo (p.e., pago de precio aplazado, aceptación de hipoteca unilateral).

Notas equivalentes a los asientos de inscripción, anotación o cancelación: Son asientos principales, pero con forma de nota marginal, con el mismo valor que aquéllos (p.e., cancelación por caducidad de las anotaciones preventivas, nota de afección fiscal).

Notas de publicidad: Tienen por objeto dar el máximo conocimiento de determinadas situaciones que afectan a fincas concretas (p.e., expedición de la certificación del 143 RH, notas urbanísticas).

Especial mención merece la **nota de expedición de la certificación de cargas** en los procedimientos ejecutivos (el ordinario sobre bienes inmuebles, el hipotecario, el extrajudicial, los administrativos – Agencia Tributaria, Seguridad Social, expropiación y urbanísticos–). Su finalidad es prevenir a futuros interesados en la finca para que puedan intervenir en el proceso de ejecución.

También cabe destacar las **notas de afección fiscal**, que publican la vinculación de la finca o derecho inscrito al pago de determinadas cantidades, como consecuencia de obligaciones vinculadas a la liquidación de determinados impuestos (p.e., Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales, etc.). Se practican de oficio por el Registrador, una vez inscrito el correspondiente título, y su duración es limitada, normalmente de cinco años, aunque varía en función de su clase.

IX. La usucapión y el Registro de la Propiedad

En este último epígrafe nos plantearémos si pueden ser usucapidos los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad. Para responder a esta cuestión deben distinguirse varios supuestos.

Usucapión “secundum tabulas” (opera a favor del titular inscrito; facilitando la usucapión por éste). Dispone el art. 35 LH: “A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa”. Hay que entender que la inscripción es justo título, a efectos de la usucapión ordinaria, mientras no se declare la nulidad del título o la de la inscripción.

Usucapión “contra tabulas” (usucapión conseguida al margen del Registro que puede perjudicar la adquisición del titular inscrito). El art. 36 LH, que la regula, contiene las siguientes reglas:

1º Conflicto entre el adquirente protegido por el art. 34 LH (tercero hipotecario) y el usucapiente que ha consumado ya su usucapión cuando aquél adquiere o que la consume en el año siguiente a la adquisición (art. 36.I LH).- Se prefiere proteger al tercero hipotecario por encima del usucapiente con dos excepciones: que el adquirente conociera, antes de su adquisición, que la finca estaba poseída a título de dueño por persona distinta a su transmitente (lo falta entonces buena fe); o que consienta (esto es, que no la interrumpa) esta posesión durante todo el año siguiente a su adquisición. En estos dos casos, se prefiere al usucapiente. El precepto también contempla una regla especial para el caso de que la prescripción adquisitiva afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción.

2º Conflicto entre el titular inscrito y el usucapiente en curso de usucapir (art. 36.II LH).- De acuerdo con el art. 36 LH, en este caso, la prescripción comenzada (en curso) perjudicará al titular inscrito si éste no la interrumpiere en el año siguiente a su adquisición, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total. Esto significa que puede interrumpirla en cualquier momento antes de la consumación de la usucapión, pero si lo hace después de transcurrido el primer año citado,

ya no podrá triunfar en una eventual acción ex art. 41 LH que el titular registral interponga frente al usucapiente (tendrá que acudir a las acciones ordinarias del Derecho civil).

3º *Conflicto entre un titular registral que no sea tercero hipotecario y el usucapiente (Art. 36.III LH).*- En este caso “se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil”. Es decir, se rige conforme a las reglas del Derecho civil.

Usucapión liberatoria. Tiene lugar cuando el usucapiente posee como libre un bien que se encontraba gravado con un derecho real limitado, adquiriendo la propiedad plena y sin el gravamen. Puede entenderse que el usucapiente adquiere al mismo tiempo la propiedad y el derecho real limitado que la grava, de modo que éste se extingue por consolidación. Establece el art. 36.IV LH: “Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido (*p.e., hipoteca, censo, tanteo y retracto –la cursiva es mía–*), no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo”.

Como puede observarse, respecto de la usucapión liberatoria, la solución cambia según el derecho implique o no contacto posesorio. Y, en este segundo caso, según la facultad de disfrute sea o no incompatible con la posesión en que se basa la usucapión. Así:

- Los derechos reales limitados que **no implican contacto posesorio**, esto es, la facultad de inmediato disfrute de la cosa o derecho sobre el cual se han constituido (*p.e., hipoteca, censo, tanteo y retracto*), **no quedan extinguidos** por haberse usucapido la cosa como libre.

- Los derechos reales limitados que **sí que implican contacto posesorio**, pero en los que la facultad de inmediato disfrute es **compatible con la posesión** del usucapiente, **tampoco se extinguen** por la usucapión consumada por este. En este bloque se incluyen las servidumbres, los derechos de uso y habitación referidos a una parte determinada del inmueble, y los usufructos que solo recaigan sobre una parte de la cosa.

- Los derechos reales limitados que **sí que implican contacto posesorio**, pero en los que la facultad de inmediato disfrute es **incompatible con la posesión** del usucapiente (usufructo, uso y la habitación, sobre todas las partes de la finca; anticresis; y arrendamiento, aunque sea derecho personal, por ser inscribible –cfr. Art. 2.5º LH–), **se extinguen** por la usucapión, salvo que sus titulares reúnan las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el art. 36, b) LH. Sin embargo, por razones de analogía de estos derechos con el dominio y otras consideraciones, en cuyo estudio no entramos por falta de tiempo, han de aplicarse en bloque los requisitos que el artículo 36 establece respecto del dominio, no sólo el apartado b).

Lecturas recomendadas

- CHICO Y ORTIZ, J.M., *Estudios de Derecho Hipotecario*, Madrid, 2000.
- DÍEZ-PICAZO, L., *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, vol. III 5ª ed., Madris. 2008.
- GARCÍA GARCÍA, J.M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Madrid, 1988.
- GORDILLO CAÑAS, A., “¿Monismo o dualismo hipotecario? Hablen los autores del sistema”, *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, T. XLII, La Ley, Madrid, 2004.
- LACRUZ BERDEJO, J.L., *Elementos de Derecho Civil. Tomo III. Bis. Derecho inmobiliarioRegistral*, 2ª ed., revisada y puesta al día por J. DELGADO ECHEVERRÍA y J. RAMS ALBESA, Dykinson, Madrid, 2003.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. Y Sancho rebullida FDA, *Elementos de Derecho Civil. Tomo III. Bis. Derecho inmobiliario registral*, Barcelona, 1964.
- PAU PEDRÓN, A., *La publicidad registral*, Madrid, 2001.
- PEÑA Y BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho hipotecario*, vol. 1º y 2º, Madrid, 1999.
- ROCA SASTRE, R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. y BERNÀ I XIRGO, J., *Derecho Hipotecario, T I a V*, Bosch, Barcelona, 2008.
- VV.AA, *Tratado de Inmobiliario Registral*, Sebastián del Rey Barba y Manuel Espejo Lerdo de Tejada (Dir.), Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.