
SUMARIO

CAPÍTULO I

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. Significado de la publicidad	1
2. La publicidad y sus problemas técnicos: sistemas registrales	6
3. Los sistemas registrales en el Derecho comparado	11
3.1. Los registros de títulos: el sistema francés	11
3.2. Registro de títulos: sistemas americanos	14
3.3. Los registros de fincas: el sistema Torrens	16
3.4. Los registros de fincas: el sistema alemán	19
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO I	21

CAPÍTULO II

EVOLUCIÓN DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

1. Precedentes históricos	23
2. La reforma hipotecaria de 8 de febrero de 1861	25
3. La reforma hipotecaria de 21 de diciembre de 1869	29
4. La reforma hipotecaria de 1909 y su fracaso	32
5. La legislación hipotecaria vigente	34
6. Comentarios generales al sistema registral e hipotecario vigente	36
7. La deshipotecarización del derecho inmobiliario registral	47
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO II	50

CAPÍTULO III

ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

1. Competencia estatal en la ordenación de los registros	51
2. Carácter jurisdiccional del registro	54
3. La oficina del registro de la propiedad	59

3.1. Los libros registrales	59
3.2. El personal del registro	62
4. El conocimiento de los libros del registro	65
4.1. La exigencia de interés legítimo en la consulta del registro	65
4.2. La consulta del contenido del Registro	68
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO III	69

CAPÍTULO IV

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

1. Visión general del procedimiento registral	71
2. La titulación pública como presupuesto del procedimiento registral	73
3. Presentación del título; petición de inscripción y asiento de presentación	75
3.1. Prioridad registral y asiento de presentación	75
3.2. La solicitud de inscripción como requisito de la presentación de los documentos en el registro	78
3.3. Personas legitimadas para presentar el título en el registro	79
3.4. La presentación de títulos por correo o telefax	81
3.5. El desistimiento del procedimiento	82
4. La calificación del registrador	83
4.1. Concepto y naturaleza	83
4.2. Objeto de la calificación	84
4.3. Medios de calificación	88
4.4. El tiempo y el retraso en la calificación	89
4.5. La calificación como resultado: faltas subsanables e insubsanables	89
4.6. Calificación negativa y solicitud de calificación por el registrador sustituto ..	91
5. El recurso gubernativo contra la calificación del registrador	92
5.1. Naturaleza del recurso gubernativo	92
5.2. Tramitación del procedimiento gubernativo	94
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO IV	98

CAPÍTULO V

LA FINCA INMOBILIARIA Y LA INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO

1. La ordenación del registro por fincas	99
2. Los problemas que plantea la identidad de la finca en el registro español	102
3. Finca material y finca registral	109
3.1. Concepto de finca en sentido registral	109
3.2. Fincas discontinuas	110
3.3. Agrupación, división, agregación y segregación de finca registral	111
3.4. Fincas registrales que no son fincas materiales	114
4. Dominio público, patrimonio del Estado y publicidad registral	115
5. Procedimientos inmatriculatorios	119
5.1. Concepto y clases	119

5.2. El expediente de dominio como procedimiento de inmatriculación	120
5.3. El título público de adquisición	121
5.4. Las certificaciones de dominio	123
6. El exceso de cabida y la obra nueva	124
6.1. El exceso de cabida	124
6.2. La obra nueva	126
7. La doble inmatriculación	127
8. La presentación de títulos sobre fincas no inmatriculadas	133
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO V	134

CAPÍTULO VI

LA INSCRIPCIÓN

1. Concepto	135
2. Especialidad de la inscripción	136
2.1. Significado de la especialidad en el derecho inmobiliario registral	136
2.2. La especialidad del derecho inscrito	139
2.3. La exclusión de los derechos personales del registro	140
3. El título y la causa de la inscripción	143
4. El carácter voluntario de la inscripción y sus excepciones	145
4.1. Principio general	145
4.2. El carácter constitutivo de la inscripción de hipoteca	146
4.3. Inscripciones obligatorias: carácter de la inscripción del derecho de superficie y del aprovechamiento por turno	148
4.4. Inmatriculación obligatoria de la finca para la inscripción de gravámenes particulares sobre la misma	149
5. Inscripción y tradición	150
6. El tracto sucesivo como presupuesto de la inscripción	152
6.1. Concepto y justificación	152
6.2. La alegación en la presentación del título de ser causahabiente del titular registral ..	155
6.3. El tracto abreviado	156
6.4. La suplencia del tracto en el proceso	158
7. La reanudación del tracto perdido	164
7.1. La reanudación del tracto por expediente de dominio	164
7.1.1. Concepto	164
7.1.2. La justificación del requisito de la ruptura del tracto	165
7.1.3. La exigencia de cancelación expresa de las inscripciones contradictorias en el expediente de reanudación del tracto	167
7.2. La reanudación del tracto por acta de notoriedad	169
8. La mención de derechos y su eficacia	171
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO VI	173

CAPÍTULO VII
LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

1. Concepto	175
2. Caracteres de la anotación preventiva: la tipicidad y transitoriedad	181
3. Clases de anotaciones preventivas	185
3.1. Anotaciones preventivas en garantía de un proceso ordinario	185
3.2. Anotación preventiva de embargo	188
3.3. Anotación preventiva del crédito refaccionario (artículo 42, 8, LH)	194
3.4. Anotación preventiva en garantía de derechos sobre bienes hereditarios	195
3.4.1. Anotación preventiva del derecho hereditario (Art. 42, 6, LH; Art. 46 LH)	195
3.4.2. Anotación preventiva de legado	197
3.5. Anotación preventiva de reserva de rango registral	199
4. La nota marginal	200
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO VII	202

CAPÍTULO VIII
EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (I): LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL

1. Concepto	203
2. Historia	204
3. La presunción de exactitud	207
4. La presunción de posesión	209
5. La usucapión y el Registro	212
6. El deber de demandar al titular inscrito	216
7. La acción real registral	218
7.1. Naturaleza	218
7.2. Procedimiento	222
8. Posesión y ejecución hipotecaria	225
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO VIII	227

CAPÍTULO IX
EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (II):
LA INOPONIBILIDAD DE TÍTULOS NO INSCRITOS Y LIMPIEZA DE CARGAS

1. La inoponibilidad de títulos no inscritos y la limpieza de cargas, como efecto característico del registro de la propiedad en España	229
2. Formulación legislativa y doctrinal de la inoponibilidad de títulos no inscritos y limpieza de cargas	232
2.1. Antecedentes	232
2.2. La recepción del sistema de inoponibilidad de títulos no inscritos y limpieza de cargas en España	234
2.3. La formulación legislativa del principio de inoponibilidad de títulos y limpieza de cargas	236

2.4. Discusiones doctrinales sobre el sentido y significado de la inoponibilidad de títulos no inscritos en el orden general de la publicidad	238
3. Alcance de la inoponibilidad de títulos no inscritos y limpieza de cargas en el derecho vigente	240
3.1. Propiedad y registro	240
3.2. Inscripción e inoponibilidad de títulos	243
3.2.1. El principio general de inoponibilidad de títulos	243
3.2.2. La inoponibilidad de títulos no inscritos no garantiza la adquisición si el título adquisitivo es ineficaz	245
3.2.3. La doble venta	246
3.3. Anotación en el registro y la limpieza de cargas	250
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO IX	253

CAPÍTULO X
EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (III):
LA CONDICIÓN DE TERCERO HIPOTECARIO

1. Concepto de publicidad registral	255
2. Historia del principio de publicidad en España	260
3. Formulación legislativa, presupuestos y fundamento de la protección registral del tercero hipotecario	261
3.1. Formulación legislativa de la condición de tercero hipotecario	261
3.2. Fundamento y límites de la protección del tercero hipotecario	263
3.3. Presupuestos generales de la condición de tercero hipotecario	265
4. Requisitos para gozar de la condición de tercero hipotecario	268
4.1. Adquisición en virtud de un contrato válido de adquisición	268
4.2. Adquisición a título oneroso	269
4.3. Adquisición de quien figura en el registro con facultades de disposición	270
4.4. Tratarse de un adquirente de buena fe	271
4.5. Inscripción del título adquisitivo	275
4.6. Efectiva toma de posesión del bien adquirido según el registro	276
5. Limitaciones a la publicidad registral	277
5.1. La dualidad requisitos y limitaciones a la publicidad registral	277
5.2. La publicidad registral no alcanza las circunstancias de hecho	278
5.2.1. Para la aplicación del principio de publicidad registral la finca registral tiene que estar identificada en la realidad	278
5.2.2. Tampoco se aplica la publicidad registral cuando hay error manifiesto en la identificación registral del inmueble	279
5.2.3. La realidad material de una finca es extrarregistral	280
5.2.4. La finca o inmueble puede haber sufrido modificaciones que no constan en el registro, y a las modificaciones patentes no se extiende la publicidad registral	280
5.2.5. No hay publicidad registral en los supuestos de doble inmatriculación: remisión	281

5.2.6. La publicidad no se extiende a los signos indubitados y ostensibles de servidumbre, al dominio público o a los templos y bienes de culto religioso, a los retractos legales y en general a las limitaciones legales del dominio . . .	281
6. La hipoteca constituida por un no propietario, y la condición de tercero hipotecario del acreedor hipotecario	283
7. El rematante en procedimiento ejecutivo judicial o administrativo como tercero hipotecario	286
8. Naturaleza de la adquisición a non domino por el tercero hipotecario	292
BIBLIOGRAFÍA SUMARIA A CAPÍTULO X	295
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	297