
El Registre de la Propietat

PID_00267482

Josep Ferrer Riba

Temps mínim de dedicació recomanat: 6 hores



Josep Ferrer Riba

Catedràtic de Dret civil a la Universitat Pompeu Fabra.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Mònica Vilasau Solana (2019)

Quarta edició: setembre 2019

© Josep Ferrer Riba

Tots els drets reservats

© d'aquesta edició, FUOC, 2019

Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona

Realització editorial: FUOC

Cap part d'aquesta publicació, incloent-hi el disseny general i la coberta, no pot ser copiada, reproduïda, emmagatzemada o transmesa de cap manera ni per cap mitjà, tant si és elèctric com químic, mecànic, òptic, de gravació, de fotocòpia o per altres mètodes, sense l'autorització prèvia per escrit dels titulars dels drets.

Índex

Introducció	5
Objectius	7
1. La publicitat registral i el sistema registral espanyol	9
1.1. Els registres de béns com a instrument de seguretat jurídica	9
1.2. El sistema registral espanyol	10
2. Actes inscripcions	13
2.1. Els títols com a objecte de la inscripció registral	13
2.2. Els actes inscripcions	14
3. Les finques i les seves vicissituds registrals	19
3.1. El concepte de <i>finca registral</i>	19
3.2. La immatriculació	21
3.3. Descripció de les finques i rectificació d'inexactituds	26
3.4. Alteracions materials de les finques	27
4. El procediment registral i la funció qualificadora	31
4.1. El principi de rogació	31
4.2. Característiques del títol formal: la necessitat de document públic	32
4.3. L'assentament de presentació	33
4.4. La qualificació registral	36
5. Els assentaments registrals	44
5.1. Els tipus d'assentament	44
5.1.1. La inscripció	44
5.1.2. L'anotació preventiva	45
5.1.3. La cancel·lació	49
5.1.4. Les notes marginals	52
5.2. Inexactitud i rectificació dels assentaments	52
6. Efectes de la publicitat: legitimació i fe pública registral	55
6.1. Els efectes de la inscripció per al titular registral	55
6.2. Els efectes de la inscripció respecte de tercers	58
Resum	63
Activitats	67

Exercicis d'autoavaluació.....	67
Solucionari.....	69
Bibliografia.....	71

Introducció

La seguretat i la fluïdesa del tràfic depenen de l'existència d'un sistema fiable de publicitat dels drets. La constitució i la transmissió de drets només es pot desenvolupar amb agilitat si els agents econòmics disposen de prou informació sobre la seva titularitat i hi poden confiar. La manca d'un sistema efectiu de publicitat obligaria a esmerçar temps i diners per obtenir privadament aquesta informació i, eventualment, per assegurar-se contra el risc de perdre el bé davant d'un tercer que provés ser-ne el vertader titular o tenir-hi millor dret.

La provisió d'informació oficial entorn de les titularitats que recauen sobre els béns té lloc per mitjà de registres públics de seguretat jurídica. Aquests registres constitueixen un sistema altament sofisticat de publicitat de la propietat i els drets reals sobre els béns, que la llei dota d'efectes particularment poderosos. Això proporciona seguretat al tràfic, agilita les transmissions i contribueix a expandir l'activitat financera de les entitats de crèdit, perquè els titulars de béns poden oferir-los en garantia de la devolució dels préstecs concedits.

Històricament, el sistema de publicitat registral s'implanta a Espanya primer respecte dels béns immobles, per mitjà del Registre de la Propietat. Seguint la mateixa tècnica, es constitueixen més endavant diversos registres de béns mobles que, actualment, s'han refós en el Registre de Béns Mobles. Els principis de funcionament d'aquest registre són semblants als del Registre de la Propietat, amb certes correccions pròpies del seu caràcter mobiliari. En aquest mòdul ens centrarem en l'exposició del Registre de la Propietat.

El Registre de la Propietat s'organitza per finques, d'acord amb el principi anomenat *de foli real*. En el foli de cada finca s'inscriuen, principalment, els títols en virtut dels quals es constitueixen i es transmeten drets sobre la finca, i es fan constar també, mitjançant la pràctica dels diferents tipus d'assentaments previstos per la llei, totes les vicissituds juridicoreals que experimenta l'immoble.

La funció de portar el Registre és encomanada al registrador de la propietat, que presta un servei públic subjecte a control administratiu i judicial per mitjà dels corresponents recursos. La principal activitat del registrador és la qualificació dels títols, que implica la verificació de la seva legalitat i, en general, del compliment de les condicions d'accés al Registre de la informació jurídica continguda en els documents que se li presenten.

A fi de dotar el sistema del màxim grau de seguretat, el Registre de la Propietat proporciona efectes de fe pública. La persona que hi confia, si es donen certes condicions que estableix la mateixa llei, és protegida en la seva adquisició, encara que el títol del transmissor no fos vàlid o presentés alguna mancança no advertida pel mateix Registre. Aquesta protecció dispensa l'adquirent de fer

costoses indagacions sobre l'existència i la validesa del dret del transmitent. L'elevat nivell de protecció que confereix el Registre pressuposa l'observança de cauteles per a reduir al màxim el risc de defraudació o manipulació del sistema, entre les quals destaca la limitació de l'accés al Registre dels títols que constin en document públic.

Objectius

Aquest mòdul didàctic pretén donar una visió panoràmica dels sistemes de publicitat registral i, particularment, del Registre de la Propietat. En concret, els objectius que cal assolir amb l'estudi del mòdul són els següents:

- 1.** Conèixer com estan organitzats els registres de béns i, en particular, el Registre de la Propietat, i saber com s'hi immatriculen les finques i com hi accedeixen els títols.
- 2.** Saber quins títols són susceptibles d'inscripció o anotació i quins no tenen accés al Registre.
- 3.** Tenir una visió completa de la dinàmica de funcionament del Registre i de l'abast de la funció qualificadora del registrador.
- 4.** Saber quins tipus d'assentaments es poden practicar en el Registre i de quina mena d'actes es pot donar publicitat amb cada tipus d'assentament.
- 5.** Entendre què significa la fe pública registral i conèixer quins són els requisits per a gaudir dels seus efectes i quins són els seus límits.

1. La publicitat registral i el sistema registral espanyol

1.1. Els registres de béns com a instrument de seguretat jurídica

Perquè el tràfic sigui segur i fluid, és important que els agents que hi participen disposin d'informació sobre la titularitat dels béns, a fi de tenir una certesa raonable que la persona que pretén alienar o gravar un bé està legitimada per a fer-ho. L'aparença possessòria, evidentment, és molt poc fiable: els béns es poden posseir per títols molt diferents (propietat, usdefruit, arrendament, dipòsit, precari, etc.), i la persona interessada a adquirir-los no es pot limitar a confiar en aquesta aparença, perquè corre el risc de ser fàcilment enganyada. L'ordenament podria, certament, protegir-la fent inatacable la seva adquisició, però qui en patiria aleshores les conseqüències seria el titular dels béns, que s'arriscaria a perdre'ls per obra de qualsevol desaprensiu que s'arrogués facultats que no tenia. La possessió, com a mitjà de publicitat, no pot protegir adequadament, al mateix temps, la seguretat dels drets existents i la seguretat de les adquisicions.

Una manera de comprovar que la persona que vol transmetre un bé o cedir algun dret sobre aquest està legitimat per a fer-ho és procurar-se la prova de la seva titularitat, exigint-li l'aportació del seu propi títol adquisitiu i, si cal, la del títol adquisitiu del seu transmissor, i així successivament, fins a cobrir un lapse de temps prou extens per a considerar altament probable que el transmissor és efectivament titular. Aquesta reconstrucció de la cadena de títols no està exempta, però, de dificultats ni de riscos, perquè pel camí es poden haver produït vicissituds que no hi apareguin, com per exemple, una doble venda, la constitució de gravàmens sobre el bé, embargaments, etc. A més, difícilment hom arribarà a tenir sempre la certesa que els títols anteriors siguin vàlids i plenament eficaços, perquè poden estar viciats per causes que no resultin del contingut del mateix títol. Amb aquest sistema, per tant, l'interessat a adquirir un bé o un dret no pot tenir la seguretat que l'adquisició projectada serà inatacable, i per tant, haurà d'assumir el risc de perdre el bé o el cost d'assegurar-se contra una eventual pèrdua.

La manera més eficient de minimitzar aquests costos d'informació i els riscos de la circulació irregular dels béns és l'organització d'un sistema registral. El registre pot publicar tot l'historial de titularitats successives o coetànies sobre un bé, i d'aquesta manera, els interessats a adquirir-ne la propietat o altres drets poden cerciorar-se a baix cost tant de la legitimació del disponent, com del contingut precís del dret que adquireixen, sense incórrer en el perill que posteriorment la seva adquisició sigui declarada nul·la o ineficaç per vicissituds desconegudes en el moment de fer-la o que apareguin drets concurrents sobre

el bé que en disminueixin el valor. Perquè aquest sistema sigui operatiu caldrà, naturalment, que es doni protecció a la persona que hi confia, encara que, eventualment, el dret del transmissor pugui ser atacat per raons de les quals no hi hagi constància registral.

A banda de fer més segur el tràfic i, per tant, d'agilitar-lo, un bon sistema registral compleix també altres funcions. Una de molt important és el **foment del crèdit**, perquè permet concedir-lo amb garantia hipotecària, és a dir, amb la seguretat que hom podrà cobrar-lo a càrrec del valor del bé en cas d'impagament. Una altra funció remarcable d'un sistema de registre jurídic és la **de control de legalitat** dels títols. Com més intensa és la protecció registral, més rigorós ha de ser el control de la legalitat dels títols presentats. En exercici de la seva funció de qualificació, el registrador comprova la validesa dels actes dispositius en funció d'allò que resulta del mateix títol i del contingut del Registre i, per tant, controla –encara que només sigui per a permetre o rebutjar l'accés al Registre– l'exercici de l'autonomia privada contractual i l'observança dels límits juridicopúblics al dret de propietat i altres drets reals (per exemple, en matèria urbanística), respecte del contingut negocial que pugui tenir transcendència real i que, per tant, hom pretengui fer constar en el Registre.

1.2. El sistema registral espanyol

En l'ordenament espanyol, el sistema de publicitat registral dels béns s'articula per mitjà del Registre de la Propietat i el Registre de Béns Mobles.

a) Antecedents i evolució històrica

El Registre de la Propietat, a Espanya, té el seu **antecedent** més pròxim en els Oficis o Contadurías de Hipotecas creats en l'època de Carles III (1768), en què es publicaven els actes de constitució i extinció de gravàmens immobiliaris (bàsicament hipoteques i censos).

Durant el segle XIX, després del fracàs del projecte de Codi civil de García Goyena (1851), hom va decidir regular el dret d'hipoteca i el Registre de la Propietat per mitjà d'una llei especial, atesa la urgència de dotar de seguretat jurídica el tràfic immobiliari creixent (després de la desamortització) i la importància de fomentar el crèdit territorial. Aquest disseny es va plasmar en la Llei hipotecària de 8 de febrer de 1861, que va marcar l'inici del dret hipotecari i registral espanyol, tal com encara el coneixem avui.

Posteriorment, es van aprovar diverses lleis de reforma de la Llei de 1861 i, en el seu moment, d'adaptació d'aquesta al Codi civil (1869 i 1909). La darrera d'aquestes reformes, feta per Llei de 30 de desembre de 1944, autoritzava el Govern per a confeccionar un text refós de la Llei hipotecària. Fruit d'aquesta autorització es va publicar la **Llei hipotecària de 8 de febrer de 1946**, que

La legislació registral...

... és competència de l'Estat: d'acord amb l'article 149.1, número 8, de la CE, l'Estat té competència exclusiva per a l'ordenació dels registres i els instruments públics.

és la vigent en l'actualitat. Aquesta llei va ser desenvolupada pel Reglament hipotecari de 14 de febrer de 1947, i també ha estat modificada i completada durant el darrer mig segle diverses vegades.

Recentment, la Llei hipotecària ha estat reformada per la Llei 13/2015, de 24 de juny, de reforma de la Llei hipotecària i del text refós de la Llei del cadastre immobiliari. D'acord amb el seu preàmbul, aquesta llei té com a finalitat aconseguir la coordinació cadastre-registre, amb els elements tecnològics disponibles avui en dia, mitjançant un intercanvi segur i fluid de dades entre ambdues institucions. La llei incorpora la reforma dels procediments registrals que puguin afectar les realitats físiques de les finques, com la immatriculació, tant dels particulars com de les Administracions, delimitacions, excessos o rectificacions de cabuda (art. 198 i s. LH).

El Registre de Béns Mobles, de la seva banda, també és el darrer pas, encara no tancat, d'un llarg procés d'incorporació de diversos tipus de béns mobles i d'actes jurídics sobre béns mobles a un sistema de publicitat registral. Els **vaixells** i les **aeronaus**, fins a la reforma del Codi de comerç de 1989, s'inscrivien en el Registre Mercantil, i després van passar a ser objecte de registre independent. Les **hipoteques mobiliàries** i les **penyores sense desplaçament** sobre determinats béns mobles tenien també un registre propi creat per la Llei de 16 de desembre de 1954. La legislació de **vendes a terminis** de béns mobles –tant la Llei 50/1965, com l'actual Llei 28/1998– preveïen igualment sengles sistemes de publicitat registral de les reserves de domini i prohibicions de disposar pactades en aquests contractes.

Tota aquesta multiplicitat d'instruments registrals mobiliaris ha quedat refosa en el **Registre de Béns Mobles**. Aquest registre és creat per la DA única del RD 1828/1999, de 3 de desembre, pel qual s'aprova el Reglament del Registre de Condicions Generals de la Contractació. Aquesta disposició el descriu com a "registre de titularitats i gravàmens sobre béns mobles", i queda integrat per sis seccions: de vaixells i aeronaus; d'automòbils i altres vehicles de motor; de maquinària industrial, establiments mercantils i béns d'equip; d'altres garanties reals; d'altres béns mobles registrables, i de condicions generals de la contractació. Per al seu funcionament, l'apartat 6 de l'esmentada DA remet a l'Ordenança del Registre de Venda a Terminis de Béns Mobles, aprovada per OM de 19 de juliol de 1999, al Reglament del Registre Mercantil i al Reglament hipotecari.

b) Naturalesa del Registre de la Propietat i del Registre de Béns Mobles

En el context dels registres públics, és coneguda la distinció entre els **registres de seguretat jurídica** –també anomenats *registres jurídics*– i els **registres administratius**. Els primers estan primordialment adreçats als particulars i pretenen dotar de certesa les seves relacions jurídiques. Els registres administratius estan al servei, sobretot, de l'Administració, a la qual subministren informació per al millor compliment de les seves funcions de gestió pública. Tant uns com els altres proporcionen informació i són generalment accessibles als ciutadans, però la funció de la seva publicitat és diferent: els registres jurídics fan cognoscibles dades rellevants perquè les persones puguin actuar i relacionar-se amb seguretat en el tràfic; els registres administratius proporcionen informació per raó de la transparència que ha d'observar l'Administració en la seva actuació i del dret dels ciutadans a conèixer i fiscalitzar l'actuació administrativa.

El Registre de la Propietat i el Registre de Béns Mobles són **registres de seguretat jurídica**, que subministren a tothom una informació que pretén constituir la veritat oficial de les situacions publicades. Aquesta pretensió pressuposa la subjecció dels títols que han d'accedir-hi a un escrutini material i formal de legalitat (la funció de qualificació) i es concreta en la protecció de les persones que confien en allò que el Registre publica (principi de fe pública registral).

Quan la llei es refereix a aquests registres ho fa en diverses accepcions. Si ho exemplifiquem en el Registre de la Propietat, podem dir que:

- Primordialment, el Registre és una **institució jurídica**, que fa possible la inscripció o anotació dels actes o els contractes relatius al domini i als altres drets reals sobre béns immobles (art. 605 CC i art. 1 LH), dels quals es dona publicitat a qualsevol persona interessada. És una institució que, com sabem, produeix efectes jurídics rellevants.
- Es designa també com a Registre **l'oficina o local** on es duu a terme l'activitat registral (per exemple, art. 356 i seg. RH, relatius a la manera de portar els registres). Aquestes oficines estan implantades per demarcacions territorials. La publicitat jurídica de les finques té lloc en el registre del lloc on radica l'immoble (art. 1 II LH).
- El Registre designa també **els llibres** de l'oficina, que són el suport material dels títols que s'inscriuen i dels drets que es publiquen. Els llibres són foliats i estan visats judicialment. En l'actualitat, es porten per mitjans informàtics que permeten en tot moment l'accés telemàtic al seu contingut (art. 238 LH). Els llibres no es poden treure de l'oficina registral per cap motiu: totes les diligències que exigeixin la presentació dels llibres s'han de fer en el local del Registre (art. 241 LH).

Dues classes de registres

El Registre de Béns Mobles és un registre jurídic o de seguretat jurídica; en canvi, el Registre de Vehicles de la Jefatura Central de Tràfic és un registre administratiu (Instrucció DGRN 19.2.2002, RCL 2002\584).

2. Actes inscripibles

2.1. Els títols com a objecte de la inscripció registral

El Registre de la Propietat és un registre de béns immobles. La seva funció primordial és donar publicitat dels drets que les persones tenen sobre aquests béns i, a aquests efectes, s'hi inscriuen els actes jurídics per mitjà dels quals es constitueixen, es modifiquen o es transmeten aquests drets. Tot i que la terminologia que fa servir la legislació hipotecària no sempre és precisa ni unívoca, es pot dir, amb una fórmula comunament admesa, que en el Registre s'immatriculen immobles, s'inscriuen títols i es publiquen drets:

- El Registre de la Propietat subministra informació sobre els béns immobles. En l'àmbit registral, els immobles s'incorporen al Registre amb la denominació de **finques**. Les finques són el substrat fàctic o material sobre el qual es desenvolupa l'activitat registral. El concepte registral de *finca*, tanmateix, no es correspon sempre i en tot cas amb allò que vulgarment s'entén per *finca*, perquè la llei considera com a tal tot allò que obre foli en el Registre, tant si es tracta d'un bé immoble en sentit propi (sia un solar, una edificació, un pis o un local en un edifici, una finca rústica) com si es tracta d'un bé immaterial (una concessió administrativa, un dret d'aprofitament per torns, un dret d'aprofitament urbanístic). L'accés dels immobles al Registre té lloc per mitjà de la seva **immatriculació**.
- La informació que subministra el Registre accedeix als llibres per mitjà de la pràctica de diversos tipus d'assentaments, el més important dels quals és la inscripció. Objecte d'**inscripció registral**, com diu l'art. 2 LH, són **els títols** per mitjà dels quals es constitueixen, es transmeten o experimenten altres mutacions els drets reals. Normalment, allò que serveix de títol inscripible és un acte o un contracte i, per això, també es diu, a vegades, que la inscripció té per objecte actes o contractes. Això no és incorrecte si es té clar que l'acte o el contracte s'inscriu com a títol idoni per a la constitució, la transmissió o la configuració juridicoreal del dret que es tracti. El títol, però, no ha de ser sempre un acte negocial o un contracte; pot ser-ho també, per exemple, una sentència judicial que declari la usucupió de la propietat d'una finca, que declari la nul·litat d'una donació o que rescindeixi una compravenda en frau de creditors.
- La publicitat que facilita el Registre no té per objecte, en sentit estricte, els títols inscrits, sinó **els drets o les titularitats**. Cal no confondre l'objecte d'inscripció amb l'objecte de publicitat: en el Registre, com hem dit, s'inscriuen títols, però es dona publicitat dels drets creats, modificats o extingits pels primers. La fe pública registral es projecta sobre els drets,

no sobre els seus títols adquisitius: la inscripció no convalida els actes o els contractes nuls (art. 33 LH), però el tercer adquirent que confia en el dret del seu transmissor, tal com apareix publicat, pot ser protegit en la seva adquisició (art. 34 LH).

2.2. Els actes inscriptibles

Com acabem de dir, en el Registre de la Propietat s'inscriuen títols per mitjà dels quals es constitueixen, es reconeixen, es transmeten o s'extingeixen el domini o altres drets reals. Al marge d'aquests títols, però, poden accedir també al Registre, per excepció, alguns drets personals, i s'hi poden fer constar també les resolucions judicials relatives a la capacitat de les persones. D'altra banda, quan es presenten títols que tenen per objecte algun dret real, el Registre no publica la titularitat del dret de manera nua, sinó juntament amb aquells elements o circumstàncies que en determinen l'abast, d'acord amb allò que expressa l'acte o el negoci en qüestió. En concret, la llei permet inscriure els pactes o estipulacions amb transcendència real, per la qual cosa és important saber destriar quines estipulacions o pactes tenen aquest caràcter i quines no.

Sistema d'inscripció per extracte

El dret espanyol segueix aquest sistema: en l'assentament no es transcriu el contingut íntegre del títol, sinó només allò que tingui transcendència real.

a) Títols relatius a drets reals i estipulacions amb transcendència real

D'acord amb l'art. 2 LH, en el Registre de la Propietat s'inscriuen els **títols de constitució, declaració, reconeixement, adquisició, modificació o extinció de la propietat o d'altres drets reals** sobre béns immobles. Els números 1, 2, 3 i 6 de l'art. 2 es refereixen a diversos supòsits –descrits com a "títols", però en el número 3 també com a "actes i contractes"– que tenen en comú el fet d'incidir en la situació jurídica d'un bé, sia declarant-la (títols de declaració i de reconeixement) o provocant-hi una mutació (títols de constitució, transmissió/adquisició, modificació o extinció).

- **El principi de atipicitat en la inscripció dels actes amb transcendència real i l'exclusió de les estipulacions o pactes merament personals**

Els títols que acabem d'esmentar tenen per objecte drets reals, sia el dret de propietat o altres drets reals limitats. L'accés al Registre no es limita, però, als títols relatius a drets nominats o tipificats per l'ordenament, sinó que comprèn també els que es refereixen a **qualsevol dret de naturalesa real** (art. 2 núm. 2 *in fine* LH), incloent-hi, com diu l'art. 7 del RH, "qualsevol acte o contracte de transcendència real que, sense tenir nom propi en dret, modifiqui, immediatament o en el futur, algunes de les facultats del domini sobre béns immobles o inherents a drets reals". L'art. 7 del RH reflecteix l'aplicació del principi de *numerus apertus* en matèria de drets reals (vegeu l'apartat 3 del mòdul 1).

Una faceta molt important de la funció qualificadora del registrador és precisament la de discernir quan una clàusula o estipulació en un acte o un contracte té transcendència real i, per tant, pot accedir al Registre, i quan té eficàcia merament personal. En aquest segon cas, hi ha de quedar fora, llevat que la llei prevegi excepcionalment la seva inscriptibilitat.

L'**exclusió del Registre dels drets personals** queda particularment evidenciada en els art. 11 LH i 9 RH, que declaren no inscriptibles l'expressió de l'ajornament del pagament del preu en els contractes onerosos (és a dir, la pendència d'una obligació de pagament); l'obligació de constituir, transmetre, modificar o extingir el domini o altres drets reals sobre els immobles, i en general, altres obligacions o drets personals. Això no treu que es pugui assegurar el compliment d'aquestes obligacions amb condició resolutòria explícita o amb garantia real: en aquests casos, l'obligació i el dret correlatiu tindran accés al Registre per mitjà de la condició o la garantia (cf. art. 12 LH, que preveu que, en cas d'hipoteca, consti en el Registre l'obligació garantida). Ocasionalment també poden accedir al Registre alguns drets personals mitjançant anotació preventiva, en els casos en què això sigui escaient d'acord amb l'art. 42 LH.

El rebuig de la constància registral...

... dels drets personals fa que no tinguin la consideració legal de gravàmens. Si haguessin entrat en el Registre, poden ser cancel·lats pel registrador a instància de part interessada (art. 98 LH).

- **Les circumstàncies de les inscripcions i els seus elements jurídicals**

Tot i que el Registre només publica drets reals (llevat de les excepcions que veurem en l'epígraf següent), cal tenir en compte que els actes i els contractes inscrits poden contenir **estipulacions, elements accidentals o altres circumstàncies que determinen l'extensió del dret** i que poden accedir al Registre com a part d'aquest (art. 9.c LH). En la inscripció, en efecte, s'ha d'expressar de manera circumstanciada tot allò que, segons el títol, determini el mateix dret o limiti les facultats de l'adquirent (art. 51 núm. 6 RH).

Aquesta previsió és important respecte dels drets reals limitats i, particularment, els de gaudi (per exemple, l'usdefruit, els drets d'aprofitament parcial, les servituds, el dret de superfície, el dret de vol), l'exercici dels quals s'emmarca en una relació entre el propietari i el titular del dret real integrada per deures i facultats de caire obligacional però que formen part del contingut del dret, i poden accedir consegüentment al Registre.

Dilucidar quan aquests elements o circumstàncies són determinants del contingut d'un dret real –i per tant, són inscriptibles– i quan són meres addicions sense transcendència real és una tasca complexa. En alguns casos típics, la decisió sobre la seva inscriptibilitat és adoptada per la mateixa llei. D'acord amb aquesta, es poden fer constar, entre d'altres:

– Les **condicions suspensives o resolutòries** del dret inscrit, que es copiaran literalment (art. 9.c. 2, 23 i 37 II núm. 1 LH, i art. 51 núm. 6 RH). El compliment de les condicions es farà constar per mitjà d'una nota margi-

nal si es consuma l'adquisició del dret, la qual cosa passarà si la condició era suspensiva; o per mitjà d'una nova inscripció a favor de qui correspongui, si la condició era resolutòria (art. 23 LH).

– Les **prohibicions de disposar** imposades pel donant o pel testador en actes a títol gratuït o en disposicions de darrera voluntat (art. 26 núm. 3 LH). Si la prohibició s'ha imposat en un contracte oneros, no es considera un element determinant de l'abast del dret sinó una obligació personal, no susceptible *per se* d'inscripció.

– Les **càrregues modals** oposades a donacions o a títols successoris, que la llei qualifica com a "condicions" (art. 37 II núm. 2 LH).

– Les **regles estatutàries** que configuren el contingut i l'exercici de la **propietat horitzontal** (art. 8 núm. 4 III LH). Aquestes regles poden contenir nombroses obligacions a càrrec dels copropietaris respecte de la comunitat, les quals seran oposables als tercers adquirents.

– Els **actes de naturalesa urbanística** que la llei declara inscriptibles (art. 1 RD 1093/1997, de 4 de juliol).

b) Títols relatius a drets personals

Amb caràcter general, els títols relatius a drets personals no accedeixen al Registre de la Propietat, llevat que **la legislació hipotecària els declari expressament inscriptibles**. En aquest cas, si arriben a inscriure's, guanyen oposabilitat *erga omnes*, és a dir, eficàcia real. Els supòsits més coneguts són:

- Els contractes d'**arrendament de béns immobles**, inclosos els **subarrendaments, les cessions i les subrogacions** d'aquests (art. 2 núm. 5 LH). Aquesta previsió és objecte de desenvolupament pel RD 297/1996, de 23 de febrer, que exigeix l'atorgament del contracte en escriptura pública o la seva elevació a escriptura, en compliment del requisit general de titulació de l'art. 3 LH.
- El contracte o estipulació d'**opció de compra**, sempre que compleixi els requisits regulats en l'art. 14 RH. En dret català, però, el dret d'opció de compra es configura directament com a dret real, i per tant, és inscriptible per aplicació de la regla general d'inscripció dels títols en què es constitueixin drets reals (art. 2 núm. 2 LH).
- El dret de **retorn arrendaticí** (art. 15 RH), sempre que l'arrendatari disposi d'aquest dret, sia en virtut de la llei (com podia passar en el marc de la LAU de 1964) o d'un conveni amb l'arrendador. Tot i que aquest article disposa que, sense la constància registral, el dret de retorn no perjudicarà tercers

adquirents (*ex art. 34 LH*), el Tribunal Suprem ha entès el contrari quan es tracta d'un dret de retorn d'origen legal (STS 19.5.1979, RJ 1979\2842).

c) Resolucions judicials sobre la capacitat de les persones o la seva legitimitació per a administrar i disposar dels seus béns

A banda dels títols relatius a drets reals o, si escau, personals, el núm. 4 de l'art. 2 LH permet inscriure en el Registre de la Propietat determinades **resolucions judicials que afecten la capacitat de les persones**, sempre que incideixin en la seva aptitud per a disposar dels béns. El mitjà oficial de publicitat d'aquestes resolucions és el Registre Civil, però la legislació hipotecària permet també que es facin constar en el Registre de la Propietat, en un llibre *ad hoc* (l'anomenat *llibre d'incapacitats*, regulat en els art. 386 i seg. RH) i en els folis de les finques en què hi hagi inscrits drets pertanyents a l'incapaç. A part de les resolucions que declarin la incapacitat del titular per a disposar dels seus béns i la subjecció a tutela, curatela o potestat prorrogada o rehabilitada, també es fan constar en el Registre, per mitjà d'anotació preventiva, els supòsits de declaració de concurs i consegüent intervenció o suspensió de les facultats d'administració i disposició dels béns per part del concursat (art. 24.4 LC).

En el supòsit de l'art. 2 núm. 4 LH la inscripció no té per objecte un títol constitutiu o translatiu de drets sobre una finca, sinó una resolució judicial que restringeix la capacitat dispositiva del titular registral i adverteix, per tant, de la necessitat d'actuar per mitjà d'un representant o amb un assistent legal.

d) Drets i situacions juridicoreals que no requereixen inscripció

En general, no requereixen inscripció els drets i les restriccions de caràcter legal, perquè, com que provenen de la llei, poden ser coneguts per tothom sense necessitat de publicitat registral. No cal, per exemple, que siguin inscrits:

- Els **límits legals del domini** i les **prohibicions de disposar** d'origen legal, sempre que operin sense necessitat de declaració judicial o administrativa (art. 26 núm. 1 LH).
- Els **drets de retracte legal** (art. 37 II núm. 3 LH), sens perjudici del fet que s'inscrigui el seu acte d'exercici, ja que es tracta d'un acte privat que produeix una mutació juridicoreal.
- Les **hipoteques legals tàcites** i les **afeccions reals d'origen legal**. Les preferències legals per al cobrament de certs deutes, com les que es reconeix a l'Administració tributària (art. 194 LH), als asseguradors (art. 196 LH) o a les comunitats de propietaris (art. 9 LPH), operen sense necessitat de constància registral.

Tampoc no cal que accedeixin al Registre de la Propietat, per a la seva oposició a tercers, les **servituds aparents**, perquè s'entén que la seva aparència compensa la manca de constància registral. En aquest sentit, es poden veure, per exemple, les STS 1.12.2002 (RJ 2002\10420), 18.11.1992 (RJ 1992\9236), 20.5.1992 (RJ 1992\4915) i 8.5.1947 (RJ 1947\760).

No són susceptibles d'inscripció, finalment, els títols referents al **mer o simple fet de posseir** (art. 5 LH). Si bé històricament la possessió podia ser inscrita en el Registre, la Llei de 1944 va substituir el criteri permissiu pel prohibitiu, deixant salvades les inscripcions ja existents (DT 4a. LH).

3. Les finques i les seves vicissituds registrals

El Registre de la Propietat es porta per **finques**, d'acord amb el sistema de **foli real**, en virtut del qual cada finca obre un foli en el Registre, que conté tot el seu historial jurídic (art. 243 LH). La llei s'ocupa de definir què s'entén per *finca* a efectes registrals i regula el seu procediment d'accés al Registre (la immatriculació), la seva identificació, la seva relació amb el cadastre, les seves modificacions sobrevingudes i les conseqüències d'eventuals inexactituds en la seva descripció.

3.1. El concepte de *finca registral*

Una finca és una part de la superfície terrestre delimitada per una línia poligonal tancada, amb tot allò que s'hi ha incorporat. El concepte registral de finca, però, no coincideix amb l'accepció comuna, i s'estén a tot allò que obre foli en el Registre. És la llei, doncs, la que determina què s'entén per *finca* a l'efecte de subministrar publicitat registral.

D'acord amb la legislació hipotecària, poden obrir foli i, per tant, tenir la consideració de finques registrals:

- Les **finques discontinües o funcionals** (art. 8 III núm. 2 LH). Aquesta norma permet considerar com una sola finca les **explotacions agrícoles** que formin una unitat orgànica, encara que estiguin constituïdes per predis no contigus, i les **explotacions industrials** que formin un cos de béns units o dependents entre ells. En aquests supòsits, la llei té en compte la unitat de destinació econòmica dels diversos elements i permet aglutinar-los com una sola finca registral, fent que, d'aquesta manera, puguin ser objecte unitari de drets.
- Les **finques contigües** (art. 44 núm. 1 RH). També es poden considerar com una sola finca, a efectes registrals, les finques rústiques i els solars contigus, encara que no tinguin cap edificació, i les finques urbanes també contigües que físicament constitueixin un sol edifici, sempre que pertanyin al mateix amo o a diverses persones en règim d'indivisió. L'obertura d'un únic foli, en aquests casos, només tindrà lloc si els interessats així ho sol·liciten.
- Els **edificis en règim de propietat horitzontal** (art. 8 III núm. 4). Els edificis en règim de propietat horitzontal accedeixen al Registre com una sola finca, de manera que n'hi ha prou per a practicar la inscripció d'aquest règim que la construcció estigui començada. En aquests casos, s'ha de descriure l'immoble en el seu conjunt i els diferents pisos o locals que el componen o que estiguin projectats, i s'hi indica la seva respectiva quota de

participació en els elements comuns de l'edifici. També s'hi inclouen les regles contingudes en el títol i en els estatuts que configuren el contingut i l'exercici del dret de propietat sobre l'edifici.

- **Els pisos o els locals** d'un edifici en règim de propietat horitzontal (art. 8 III núm. 5). Pressuposada la immatriculació de l'edifici i la constància del règim de propietat horitzontal, la llei permet l'obertura de folis separats per a cada pis o local. Aquesta independització dels pisos o els locals respecte de la finca matriu es permet a fi de descongestionar el foli registral de l'edifici, que pot estar integrat per desenes o centenars de pisos o locals, cadascun dels quals té el seu propi historial jurídic.
- **Les quotes indivises de finques destinades a garatge** (art. 68 RH). Quan una finca registral és destinada a garatge i la seva propietat es troba fraccionada en quotes indivises que porten adscrit l'ús de places d'aparcament determinades, la llei permet que s'obri foli independent per a cada quota. La finca destinada a garatge pot ser, a la vegada, un element privatiu d'un edifici en règim de propietat horitzontal (art. 553-52 CCCat), i per tant, en aquest cas, coexisteixen el foli general de tot l'edifici, el foli de la finca destinada a garatge i els folis corresponents a cada quota d'aquesta darrera finca.
- **Els conjunts immobiliaris i les urbanitzacions privades** (art. 553-50.2 i 553-58 CCCat). La tècnica de la propietat horitzontal, com hem vist (apartat 3 del mòdul 4), es pot aplicar a conjunts immobiliaris formats per diversos edificis integrants de subcomunitats amb els seus elements comuns (jardins, piscines, etc.), i a les urbanitzacions privades, formades per parcel·les privatives i serveis i instal·lacions de titularitat comuna. En ambdós casos, la llei preveu que s'obri foli a la propietat horitzontal complexa (art. 553-50.2) i al conjunt de la urbanització (art. 553-58.1).
En el cas de la **propietat horitzontal complexa**, després s'obriran folis per a cada subcomunitat i, al seu torn, per a cada pis o local d'aquesta. En el cas de les **urbanitzacions**, a continuació s'obrirà foli a cada finca privativa i a cada finca destinada a ús i gaudi o a serveis comuns.
- **El dret d'aprofitament per torns**. Com hem vist anteriorment (apartat 4 del mòdul 4), l'aprofitament d'un immoble per torns pot tenir lloc per mitjà de tècniques jurídiques diferents. Tant si se segueix el sistema de la Llei 4/2012, de 6 de juliol, de contractes d'aprofitament per torn de béns d'ús turístic, d'adquisició de productes vacacionals de llarga durada i de revenda i d'intercanvi i normes tributàries que configura el torn com un dret real limitat que grava la propietat d'un immoble, com si se segueix el sistema del Codi civil de Catalunya, que regula aquests drets com a drets de propietat en una comunitat especial, la llei preveu que es pugui obrir foli independent als torns (art. 31 Llei 4/2012 i art. 554-7 CCCat).

En les finques tingudes en indivisió...

... i destinades a garatge, la llei exclou l'acció de divisió de la comunitat, llevat que s'acordi prèviament la modificació de l'ús de la finca (art. 552-10.4 CCCat).

- **Les aigües de domini privat** (art. 66 RH). Les aigües de domini privat poden constituir una finca independent i, per tant, figurar en el Registre amb separació de la finca en la qual neixin o es trobin. El supòsit a què es refereix aquest precepte té una virtualitat molt reduïda, perquè, com sabem, les aigües formen part, amb caràcter general, del domini públic hidràulic de l'Estat. La norma, per tant, només pot tenir aplicació per als bassals situats en predis de propietat privada (art. 10 TRLA) i respecte de drets anteriors a aquesta llei emparats per regles de transitorietat.
- **Les concessions administratives** que afectin o recaiguin sobre béns immobles (art. 31 RH). Les concessions administratives, tot i la seva immaterialitat, poden obrir foli en el Registre, i s'immatriculen al marge del bé de domini públic sobre el qual han estat atribuïdes. En el foli de la concessió s'inscriurà el dret a favor del concessionari amb l'extensió i les condicions que resultin del títol corresponent. La llei preveu també que es puguin inscriure en el registre els contractes de cessió de drets vinculats a una concessió (art. 68 TRLA, respecte dels contractes de cessió de drets de l'ús de l'aigua).
- **El dret a aprofitament urbanístic** (art. 39 RD 1093/1997, de 4 de juliol). L'aprofitament urbanístic que resulti de l'execució d'un pla d'urbanització pot accedir al Registre com a finca independent en els supòsits previstos en l'article 39 del Reial decret esmentat.

3.2. La immatriculació

La immatriculació és l'acte per mitjà del qual un immoble s'incorpora al Registre de la Propietat, obrint foli registral.

a) Pràctica de la immatriculació

La immatriculació es produeix amb la pràctica d'un primer assentament, que ha de ser una **inscripció de domini** (art. 7 I LH). En cas que es tracti d'una finca emfitèutica, amb divisió del domini en domini directe i domini útil, la primera inscripció pot ser de qualsevol d'ambdós (art. 377 RH). També és possible immatricular un immoble que pertany en indivisió a diverses persones, inscrivint només alguna de les quotes (cf. art. 278 RH). Si el bé no ha estat immatriculat pel seu propietari, els titulars de drets reals limitats poden requerir el propietari perquè inscrigui la propietat i, si aquest no ho fa, ho poden fer ells mateixos directament, seguint el procediment regulat en l'article 312 del RH.

b) Procediments d'immatriculació

La immatriculació pot tenir lloc per diferents procediments previstos al títol VI de la LH (arts. 198.1 5è. i 6è., 203 a 206 LH). Aquests procediments han estat modificats per la Llei 13/2015, amb l'objecte de desjudicialitzar-los eliminant

la intervenció dels òrgans judicials, sense disminuir els drets dels ciutadans a la tutela judicial efectiva, que sempre cap en via de recurs. A més, els procediments s'han modernitzat, sobretot en les relacions que han d'existir entre notaris i registradors, i en la publicitat que se'ls ha de donar.

Els procediments d'immatriculació són els següents:

- Mitjançant l'aportació de **títol públic de l'adquisició de la finca**. Per a poder immatricular una finca per aquest procediment, cal que la persona atorgant del títol traslatiu aportat acreditat de manera fefaent que ha adquirit com a mínim un any abans de l'atorgament del títol públic també mitjançant escriptura pública, sempre que existeixi identitat en la descripció de la finca continguda en ambdós títols a parer del registrador i, en tot cas, en la descripció continguda en el títol immatriculador i la certificació descriptiva i gràfica que necessàriament s'ha d'aportar a aquest efecte (art. 205 LH). El sistema, per tant, exigeix **l'aportació d'un doble títol**.

L'art. 298 RH mitiga l'exigència del doble títol en establir que, si l'atorgant del títol segons el qual es pretén immatricular la finca, no pot acreditar fefaentment la seva pròpia adquisició, caldrà complementar el títol adquisitiu amb una **acta de notorietat**. L'acta de notorietat és un procediment, tramitat notarialment, que té per objecte la comprovació i la fixació de fets notoris amb transcendència jurídica. Si algú entaula demanda respecte dels fets suposadament notoris, el notari ha d'interrompre la instrucció de l'acta.

El registrador haurà de verificar la falta d'inscripció prèvia de la finca a favor de qualsevol persona i no haurà de tenir dubtes fundats sobre la coincidència total o parcial de la finca que es pretén immatricular amb una altra o altres que haguessin estat prèviament immatriculades.

En cas de qualificació positiva per part del registrador, practicarà la inscripció de domini, notificarà la immatriculació realitzada al posseïdor de fet, als titulars de càrregues, drets o accions que puguin gravar la finca i siguin coneguts, als propietaris de les finques registrals i cadastrals contingues, així com a l'Ajuntament del municipi en el qual estigui situada la finca. A més, ordenarà la publicació de l'edicta (art. 205.5 LH).

- Mitjançant **expedient de domini**. L'expedient de domini és un procediment en el que el promovent pretén que es declari justificat el seu domini d'un immoble a l'efecte de poder-lo immatricular. Des de l'entrada en vigor de la Llei 13/2015, l'expedient de domini es duu a terme sense intervenció judicial, ja que es tracta d'un procediment tramitat davant notari, amb col·laboració del registrador. Aquest procediment es troba regulat a l'art. 203 LH, que substitueix l'expedient judicial regulat per l'anterior art. 201 LH. El procediment d'expedient de domini es caracteritza per la seva especial preocupació per la defensa dels drets de tots els possibles afectats,

Immatriculació mitjançant títol públic

Si A, que ha comprat una finca a B, en pretén la immatriculació per aquest procediment, ha d'aportar dos títols públics: el de l'escriptura de compra d'A, i el que acreditat com la va adquirir el seu transmissor, és a dir, B.

La regulació de l'acta de notorietat...

... es troba en el Reglament notarial (art. 209, 209 bis i 210).

que són notificats de la pretensió d'immatriculació. A més, també es publicarà un edicte comunicant la tramitació de l'acta per la immatriculació en el Butlletí Oficial de l'Estat. Si es formula oposició per qualsevol dels interessats, amb expressió de la causa en què es fundi, el notari donarà per conclòs l'expedient i arxivarà les actuacions, donant-ne compte al registrador. En aquest cas, el promotor podrà iniciar una demanda en un judici declaratiu contra tots els que s'haguessin oposat a la immatriculació davant del jutge de primera instància corresponent. En cas que no hi hagi oposició, el notari aixecarà acta accedint a la pretensió del sol·licitant. Per últim, en cas de qualificació positiva pel registrador, aquest estendrà la inscripció del dret de domini.

- Mitjançant **certificat administratiu**, en els supòsits regulats per l'art. 206 LH. Aquest precepte permet a les administracions públiques, i a les entitats de dret públic amb personalitat jurídica pròpia, immatricular els seus béns immobles mitjançant l'aportació del seu títol escrit de domini, quan en disposin, juntament amb la certificació expedida pel funcionari a qui correspon l'administració dels béns, en la qual s'ha d'expressar el títol d'adquisició i la data en què van ser adquirits. L'article 206 també ha estat modificat per la Llei 13/2015, essent destacable la desaparició de la possibilitat que la legislació de 1944-1946 va atorgar a l'Església catòlica d'utilitzar el procediment especial que regulava aquest precepte. L'autorització que l'Església catòlica utilitzés aquest procediment s'ha de situar en un context socioeconòmic molt diferent a l'actual, influenciat pels efectes de les lleis desamortitzadores i la posterior recuperació de part dels béns per l'Església catòlica, en molts casos sense la titulació autèntica. La utilització d'aquest procediment especial per l'Església catòlica és avui en dia innecessari.

A banda d'aquests mitjans d'immatriculació establerts per la llei amb caràcter general (encara que el tercer només estigui a l'abast de les administracions), l'article 204.1 LH també preveu que es podrà obtenir la immatriculació de finques en el registre de la propietat en els següents supòsits:

- 1r.** Quan es tracti de finques aportades a expedients de transformació o equidistribució urbanística i es pretengui la immatriculació en virtut dels documents en virtut dels quals es procedeix a la inscripció de les finques de resultat.
- 2n.** Quan es tracti de finques de reemplaçament resultants d'expedients de concentració parcel·lària.
- 3r.** Quan es tracti de finques que hagin estat objecte d'expropiació forçosa.
- 4t.** Quan es tracti de finques de titularitat pública resultants de procediments administratius de delimitació.

5è. En virtut d'una sentència que ordeni expressament la immatriculació, obtinguda en procediment declaratiu en què hagin estat demandats tots els que, de conformitat amb allò establert a l'article 203, hagin d'intervenir a l'expedient, i s'hagin observat la resta de garanties previstes en aquell article.

c) Efectes de la immatriculació

Les primeres inscripcions fetes en virtut d'immatriculació d'un immoble, si aquesta ha tingut lloc pel sistema d'aportació de títol públic d'adquisició (art. 205 LH), per certificat administratiu (art. 206 LH) o pels expedients administratius dels apartats 1r. a 4t. de l'art. 204.1 LH, **no produeixen efectes respecte de tercers fins que hagin transcorregut dos anys** des de la seva data (art. 207 LH). Això implica una suspensió temporal dels efectes de la fe pública registral (art. 34 LH). Aquesta suspensió dels efectes de la immatriculació no es produeix en cas que s'hagi tramitat expedient de domini.

d) Doble immatriculació

La doble immatriculació d'una finca és una anomalia greu vinculada normalment a la deficient coordinació que, històricament, hi ha hagut entre el Registre i el Cadastre. El supòsit de doble immatriculació es produeix quan un mateix immoble consta registrat en folis diferents, sia de manera total o parcial. Les mesures de coordinació entre Registre i Cadastre introduïdes per la Llei 13/2015, contribuiran possiblement a reduir molt la freqüència d'aquesta patologia registral.

La doble immatriculació es pot produir pel propòsit conscient d'usurpar el domini d'una finca aliena, però també per ignorància de la immatriculació prèvia, unida a la superveniència d'alteracions en la configuració física de la finca no comunicades al Registre, que fan que no es detecti la coincidència de la finca ja immatriculada amb la que hom pretén tornar a immatricular.

Constatada una doble immatriculació, cal restaurar la concordança del Registre amb la realitat. La Llei hipotecària i el Reglament hipotecari estableixen un procediment per a fer-ho (art. 209 LH, que ha estat modificat per la Llei 13/2015, i 313 RH).

El procediment es tramita pel registrador del districte hipotecari en el qual radiqui la finca doblement immatriculada (art. 209.1 Primera LH), d'ofici pel registrador o a instància del titular registral (art. 209.1 Segona LH).

L'article 209 distingeix tres supòsits:

- Si ambdues finques estan immatriculades amb **inscripció de domini a favor de la mateixa persona**, la contradicció es pot salvar amb el trasllat pel registrador de les inscripcions o els assentaments posteriors al foli registral més antic i el tancament a continuació del foli més nou. Aquesta pressuposa que no hi hagi càrregues o que siguin exactament les mateixes i estiguin inscrites seguint el mateix ordre, de manera que no es puguin produir perjudicis per tercers. Si fos així, caldria el seu consentiment (art. 209.1 Quarta LH).
- Si les inscripcions de drets vigents en els dos folis són a favor de **persones diferents però hi ha acord entre elles** sobre com eliminar la contradicció, el registrador, sempre que estimi legalment procedents les operacions pactades, fa constar documentalment l'acord i procedeix a cancel·lar l'historial de la finca més moderna i, si escau, rectificar la més antiga, de la manera acordada (art. 209.1 Sisena LH).
- Si els dos folis publiquen drets incompatibles i **no hi ha acord** entre les persones afectades, o **si algun dels interessats no compareix**, el registrador donarà per conclòs l'expedient, deixant constància d'aquest fet mitjançant una nota al marge de l'última inscripció de domini practica-da en cada un dels folis reals coincidents. En aquest cas, el promotor de l'expedient pot interposar una demanda en judici declaratiu contra aquells que no hagin comparegut o hagin formulat oposició davant del jutge de primera instància (art. 209.1 Setena LH).

El procediment que regula l'art. 209 LH es limita a desactivar transitòriament la fe pública, advertint tothom del risc de la doble immatriculació. Les notes marginals de doble immatriculació practicades en els folis de les finques afectades caducaran als sis mesos de la seva data, llevat que dins d'aquest termini es practiqui anotació preventiva, com a conseqüència de la presentació en el registre de la demanda interposada en el procediment judicial corresponent (art. 209.1 Vuitena LH).

En aquests litigis, la jurisprudència tendeix a aplicar les regles generals del sistema translatiu del Codi civil espanyol, és a dir, el principi de prioritat de la primera adquisició en el temps respecte de les subsegüents, modulada, en cas de doble venda, per la regla de l'art. 1473 CC, que privilegia l'adquirent que inscriu primer en el Registre (vegeu, per exemple, les STS 11.10.2004, RJ 2004\6643, i 12.12.2005, RJ 2006\193). En els conflictes de doble immatriculació, tradicionalment s'ha dit que els efectes de la inscripció a favor de les dues persones que consten com a propietaris en els dos folis es neutralitzen. Tanmateix, la STS 19.5.2015 (RJ 2015\2612) va declarar com a doctrina legal que "la neutralització dels principis registrals que es deriva del supòsit de la doble immatriculació de finques registrals no resulta aplicable en els casos en què concorre un sol adquirent de l'art. 34 LH havent de ser protegida la seva adquisició conforme a la vigència del principi de fe pública registral".

3.3. Descripció de les finques i rectificació d'inexactituds

a) Els elements descriptius

Per al bon funcionament del Registre, és essencial que les finques estiguin ben descrites en el Registre i en els títols que hi accedeixen, a fi de facilitar-ne la identificació i d'assegurar la correspondència entre els actes inscripcionables i les finques immatriculades. L'art. 9 LH (modificat per la Llei 15/2015) i l'art. 51 núm. 1 a 4 RH indiquen quines circumstàncies descriptives de les finques han d'expressar els títols que pretenguin accedir al Registre. En síntesi, aquestes circumstàncies són les següents:

- La **naturalesa**, indicant si és rústica o urbana, i el nom amb què es coneixen les de la seva mena en la localitat. Si s'aporta cèdula, certificació o llicència administrativa que ho acrediti, es fa constar també la seva qualificació urbanística. Si la finca és rústica, se n'ha d'indicar el tipus de conreu, de secà o de regadiu. Quan consti acreditada, s'expressarà per nota al marge la qualificació urbanística, mediambiental o administrativa corresponent (art. 9.a LH).
- La **situació**, que es descriu de manera diferent segons si la finca és rústica (art. 51 núm. 2 RH) o urbana (art. 51 núm. 3 RH). La descripció de les finques és preferentment perimetral, sobre la base de dades físiques referides a les finques contigües o dades cadastrals preses de plànol oficial.
- La **mesura superficial**, d'acord amb el sistema mètric decimal.
- La **referència cadastral**, a fi de possibilitar el transvasament d'informació entre el Registre i el Cadastre. El fet de no aportar-la no impedeix la pràctica de l'assentament que es tracti, però es fa constar en nota al marge i al peu del títol inscrit (art. 38 a 49 RD-Leg 1/2004, de 5 de març, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del cadastre immobiliari).
- La **representació gràfica georeferenciada de la finca** que completi la seva descripció literària, expressant-se, si consten degudament acreditades, les coordenades georeferenciades dels seus vèrtexs. És obligatòria sempre que s'immatriculi una finca o es realitzin operacions de parcel·lació, reparcel·lació, concentració parcel·lària, segregació, divisió, agrupació o agregació, expropiació forçosa o delimitació que determinin una reordenació dels terrenys. També es pot introduir amb caràcter potestatiu sempre que es formalitzi qualsevol acte inscripcionable (art. 9.b LH).

b) Rectificacions en la descripció, superfície o límits de la finca

La descripció registral de la finca pot no coincidir amb les característiques de la finca real. Això pot passar perquè la finca real hagi patit alteracions sobrevingudes, en el seu contingut o superfície, però també per errors o inexactituds en la seva descripció registral.

Aquestes inexactituds poden ser rectificades mitjançant l'expedient per a rectificar la descripció, superfície o límits de qualsevol finca registral regulat a l'article 201 LH, redactat d'acord amb la Llei 13/2015. Aquest expedient es tramitarà per les normes de l'art. 203 LH relatiu a l'expedient de domini, amb les particularitats previstes al precepte. La legislació hipotecària es refereix, en particular, a les inexactituds que deriven de la constància en el Registre d'una extensió superficial de l'immoble inferior a la real. Aquest fenomen, conegut com **excés de cabuda**, es pot rectificar mitjançant el procediment següent:

- Si la finca té més superfície de la que consta en el Registre, l'**excés de cabuda** pot accedir al Registre mitjançant el procediment previst a l'article 203 LH relatiu a l'expedient de domini, amb algunes particularitats. La particularitat més rellevant és que la llei preveu que si el registrador, a la vista de les circumstàncies concurrents a l'expedient i el contingut de l'històric de les finques en el registre, té dubtes fundats sobre la possibilitat que l'expedient de rectificació de la descripció registral encobris un negoci translatiu o operacions de modificació d'entitat hipotecària, procedirà a suspendre la inscripció sol·licitada motivant les raons en les que funda els mencionats dubtes (art. 201.1 LH).
 - No és necessària la tramitació de l'expedient de rectificació per la constatació de diferències de cabuda de la finca inscrita, en els supòsits següents:
 - a) Quan les diferències de cabuda no excedeixin al deu per cent de la inscrita i s'acrediti mitjançant certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives respectives se'n derivi la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita (art. 201.3.a LH).
 - b) En el supòsits de rectificació de superfície, quan la diferència al·legada no excedeixi del cinc per cent de la cabuda inscrita (art. 201.3.b LH).

3.4. Alteracions materials de les finques

Les finques, com a béns radicats en una porció de la superfície terrestre, no són una realitat completament estàtica: poden patir variacions en la seva superfície per raons naturals o per decisió del seu titular, i poden rebre la incorporació de construccions en alçada (vol) o en el subsòl que n'alterin la fisonomia i el valor econòmic. Aquests canvis materials afecten l'objecte dels drets que publica el Registre i, per tant, és important que hi tinguin accés. Passant a una altra cosa, a vegades la manca de coincidència entre les circumstàncies que identifiquen registralment una finca i les seves característiques reals no deriva

del fet que s'hagin produït modificacions sobrevingudes en la seva superfície, consistència o destinació econòmica, sinó senzillament, de la seva defectuosa descripció registral. La llei també estableix mecanismes per a salvar aquestes discordances.

a) Alteracions superficials de les finques

El propietari d'una finca o, si escau, els propietaris de finques confrontants, poden decidir, per raons de conveniència econòmica, procedir a modificar la superfície i els límits de les seves finques. Les operacions que poden dur a terme, d'acord amb la legislació hipotecària, són quatre: l'agrupació, l'agregació, la segregació i la divisió de finques.

- **Agrupació** (art. 45 RH). Consisteix en la unió de dues o més finques per a formar-ne una de nova. L'agrupació pot ser duta a terme pel propietari únic de les diverses finques afectades o pels respectius propietaris. En aquest cas, s'haurà de determinar, d'acord amb el títol, la participació indivisa que correspon a cada un d'ells en la finca nova. La finca resultant de l'agrupació obre foli propi, amb un número diferent, i es tanquen els de les finques agrupades, posant-hi nota marginal d'aquesta operació.
- **Agregació** (art. 48 RH). Consisteix en la unió a una finca d'una o diverses finques o parts de finques segregades d'una altra. A diferència de l'agrupació, l'agregació no comporta desaparició de totes les finques afectades per l'operació, sinó només de les que són objecte d'agregació a la finca que les rep. L'agregació solament es pot fer si la finca agregant té una extensió que representi, almenys, el quintuple de la suma de les que se li agreguen. La mecànica registral de l'agregació implica el tancament dels folis de les finques agregades, posant-hi nota marginal, i la modificació de la descripció de la finca agregant, que manté el seu foli i numeració.
- **Segregació** (art. 47 RH). Consisteix en la separació d'una part d'una finca, sia per a formar amb ella una finca independent o per a agregar-la a una altra finca preexistent. En el primer cas, la part segregada ha d'obrir nou foli, en el qual s'ha d'expressar la seva provinença. Si la finca matriu tenia càrregues, s'han de fer constar també en la finca segregada. En el foli de la finca matriu s'ha d'indicar que s'ha fet la segregació i s'ha de redefinir la descripció de la finca, explicitant-ne la nova extensió (més reduïda) i els límits.
- **Divisió** (art. 46 RH). Consisteix en la partició o fraccionament d'una finca, que desapareix, formant-ne dues o més de noves. Cadascuna de les finques resultants de la divisió ha d'obrir el seu foli, en el qual s'ha d'expressar la seva procedència i s'han d'inscriure els gravàmens que tingués la finca dividida. El foli d'aquesta es tanca, amb nota marginal de referència a les noves entitats registrals.

Les operacions de divisió i de segregació estan subjectes a control administratiu, a fi de reduir el risc que derivin en un excessiu minifundisme, en el cas de la propietat rústica, o en la creació d'urbanitzacions privades al marge del planejament urbanístic. Per això, el registrador ha d'exigir que s'acrediti l'atorgament de la llicència prevista per la legislació urbanística (art. 78 del RD 1093/1997, de 4 de juliol). També ha de controlar, en el cas de les finques rústiques, que de la segregació o la divisió no resulti la creació de finques amb una superfície inferior a la de la unitat mínima de conreu.

b) Declaració d'obra nova i de noves plantacions

Les noves plantacions i la construcció d'edificacions o l'assentament d'instal·lacions de qualsevol tipus, tant fixes com susceptibles de ser remogudes, poden inscriure's al registre de la propietat mitjançant la seva descripció en els títols referents a l'immoble, atorgats d'acord amb la normativa aplicable per a cada tipus d'acte, en els que es descrigui la plantació, edificació, millora o instal·lació (art. 202 LH).

En relació a les edificacions, aquest acte és coneix amb el nom de declaració d'obra nova. Es tracta d'un acte en virtut del qual el propietari o propietaris d'una finca manifesten que s'hi ha realitzat una construcció d'edifici a fi que en quedi constància en el Registre. Per mitjà de la declaració es dona coneixement d'una circumstància fàctica, relativa a les característiques físiques de la finca, que n'altera la descripció registral.

La declaració d'obra nova de l'edifici és un pressupòsit de l'atorgament del títol de la propietat horitzontal (art. 553-9.4 CCCat). Si en el foli de la finca edificada no consta l'edificació, no es poden obrir folis separats per a cada pis o local.

La declaració d'obra nova correspon al titular o titulars registrals de la finca i es pot fer per dos procediments (art. 202 LH i art. 308 RH):

- Per mitjà de la **descripció de l'obra nova en un títol** referent a l'immoble, sempre que es tracti, òbviament, d'un títol que tingui accés al Registre pel fet que s'hi declari algun dret sobre la finca o es produeixi qualsevol mutació jurídica sobre ella.
- Per mitjà d'**escriptura pública de declaració de l'obra nova**, en què el contractista de l'obra manifesti estar reintegrat del seu import pel propietari, o en què s'acompanyi certificat de l'arquitecte director de l'obra o de l'arquitecte municipal que acrediti que la construcció està acabada o, si més no, començada.

D'acord amb l'art. 202, llevat que per l'antiguitat de l'edificació no li fos exigible, haurà d'aportar-se el **llibre de l'edifici**, deixant constància d'aquest fet al foli real de la finca. A més, quan es tracti d'edificacions en règim de propietat horitzontal, es farà constar en el foli real de cada element independent la seva respectiva representació gràfica, presa del projecte incorporat al llibre.

Tot i que la fe pública registral no s'estén a les característiques físiques de les obres o a les millores declarades sinó només als drets, quan es declara una obra nova la llei tracta d'assegurar que la construcció existeix efectivament, que respon a les característiques que s'afirmen i, sobretot, que és conforme a la legalitat urbanística i en matèria d'habitatge. A aquest efecte, per a inscriure una declaració d'obra nova cal acreditar l'aportació de l'**acte de conformitat, aprovació o autorització administrativa** que requereixi l'obra segons la legislació d'ordenació territorial i urbanística, així com la **certificació expedida pel tècnic competent** i acreditativa de que la descripció de l'obra s'ajusta al projecte que hagi estat objecte del mencionat acte administratiu. En el cas d'escriptures d'obra nova acabada, s'exigeix, a més de la certificació, expedida pel tècnic competent, acreditativa de la finalització de l'obra conforme a la descripció del projecte, els documents que acrediten: a) el compliment de tots els requisits imposats per la legislació reguladora de l'edificació per l'entrega d'aquesta als seus usuaris i; b) l'atorgament de les autoritzacions administratives necessàries per a garantir el seu ús previst a l'ordenació urbanística aplicable i els requisits d'eficiència energètica tal i com es demanen a la normativa vigent, llevat que la legislació urbanística subjecti aquestes actuacions a un règim de comunicació prèvia o declaració responsable (art. 28 text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana aprovat pel Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre). Si es tracta d'un habitatge construït amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació, caldrà també acreditar que s'ha contractat l'assegurança decenal de danys per vicis i defectes de la construcció (art. 20.1 Llei 38/1999).

Normativa de desenvolupament

Els requisits per a la declaració d'obra nova que s'hagi d'executar conforme a l'ordenació urbanística són objecte de desenvolupament reglamentari en els articles 45 a 55 del RD 1093/1997, de 4 de juliol.

4. El procediment registral i la funció qualificadora

L'accés al Registre de la Propietat dels títols inscripibles o anotables té lloc seguint el procediment i complint els requisits que estableix la llei. És important conèixer a instància de quina persona o persones es practiquen els assentaments, quins títols –en sentit formal– poden accedir al Registre, en què consisteix l'activitat que duu a terme el registrador a qui es formula la petició d'inscripció o anotació, i com es pot reaccionar jurídicament contra aquesta en cas de desacord.

4.1. El principi de rogació

El procediment registral s'inicia a instància de part interessada. Per a poder procedir a la pràctica d'inscripcions o anotacions, cal que ho demanin les persones legitimades d'acord amb la llei. Aquesta regla es coneix com **principi de rogació o d'instància**. Només en casos molt excepcionals la llei permet al registrador practicar assentaments d'ofici, com per exemple, l'anotació preventiva per iniciació d'ofici del procediment de rectificació d'errors (art. 42 núm. 9 LH).

No s'ha de confondre el principi de rogació amb el de **voluntarietat de la inscripció**. En dret espanyol, la inscripció dels títols normalment és voluntària (encara que fortament incentivada), però hi ha algun cas en què té caràcter obligatori. El principi de rogació s'aplica igualment a ambdós supòsits: tant si la inscripció és obligatòria com si és voluntària, cal demanar-la; el registrador no la practica d'ofici. Tampoc no s'ha de confondre el principi de rogació amb la naturalesa declarativa (no constitutiva) de la inscripció. Usualment, la inscripció té caràcter declaratiu –si bé produeix efectes d'oposabilitat molt rellevants als tercers–, i només excepcionalment té caràcter constitutiu (com en la constitució d'hipoteca). Tant en un cas com en l'altre, cal que l'interessat presenti el títol i en sol·liciti la inscripció: el registrador no la practica d'ofici encara que es tracti d'un acte que requereix constància registral per a la seva validesa.

El registrador de la propietat...

... no pot fer inscripcions d'ofici, ni tan sols respecte d'aquells actes o negocis que exigeixen la inscripció amb caràcter constitutiu, com la hipoteca.

La inscripció de títols, en concret, pot ser sol·licitada (art. 6 LH):

- Per l'adquirent del dret.
- Pel transmissent del dret.
- Per qui tingui interès a assegurar el dret que s'hagi d'inscriure (es troba en aquesta situació, per exemple, el titular d'algun dret que derivi d'un altre dret previ no inscrit).

La petició pot ser feta tant pel propi titular del dret o de l'interès com per qualsevol persona que el representi, i es considera representant, a aquests efectes, la persona que presenti els documents corresponents en el Registre amb l'objecte de sol·licitar la inscripció (art. 39 RH).

Llevat d'indicació expressa en contra dels interessats, els documents susceptibles d'inscripció en els registres de la propietat o de béns mobles hi poden ser presentats per via telemàtica i amb firma electrònica reconeguda del notari autoritzant, l'intervinent o el responsable del protocol (art. 112 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre).

Quan es tracta d'anotacions preventives, l'art. 42 LH, que determina quines anotacions es poden practicar, indica també qui les pot demanar en cada cas.

La presentació del document implica la sol·licitud de pràctica de l'assentament, i llevat que expressament se'n limiti o exclogui alguna part, s'entén que inclou la totalitat dels actes o els contractes compresos en el document (art. 425 RH).

La vigència del principi de rogació comporta que la persona que ha presentat el títol inscripció pugui desistir totalment o parcialment de la sol·licitud d'inscripció (art. 433 RH).

4.2. Característiques del títol formal: la necessitat de document públic

El fet que el Registre proporcioni efectes molt rellevants de fe pública i, consegüentment, de seguretat del tràfic, pressuposa l'observança de requisits també rigorosos de titulació, perquè els documents que s'hi presentin siguin fidedignes quant a la seva data i al contingut que hagi de ser objecte d'inscripció.

L'art. 3 LH, en concret, exigeix que els títols que es presentin en el Registre estiguin consignats en **escriptura pública, executòria** (és a dir, sentència ferma) o **document autèntic** expedit per l'autoritat judicial o administrativa. L'art. 34 RH defineix com a document autèntic, a efectes registrals, l'expedit per autoritat o funcionari competent per a donar-lo, i que sigui feaent per si sol. Això inclou tota mena de documents notarial, judicials o administratius (encara que no siguin una escriptura o una sentència) sempre que estiguin atorgats per l'autoritat competent i tinguin la forma i el contingut propis del tipus de document que es tracti.

En alguns supòsits...

... molt excepcionals poden accedir al Registre els documents privats (per exemple, art. 59 LH).

A banda del requisit de titulació pública, cal que **el dret que hom pretén fer constar en el Registre es fonamenti immediatament en el títol** (art. 33 RH). No n'hi ha prou, per tant, a què en el document es faci una al·lusió o referència indirecta al dret: el dret ha de ser objecte de constitució, reconeixement, transmissió, modificació o extinció en el títol presentat.

El títol que es presenta en el Registre per a inscripció o anotació pot anar sol o acompanyat d'altres **documents complementaris**, que poden acreditar aspectes que s'hi vinculen i, d'aquesta manera, l'integren o el complementen. Aquests documents no cal que siguin necessàriament públics.

4.3. L'assentament de presentació

L'aportació del títol, amb la sol·licitud de pràctica de l'assentament que es tracti, inicia el procediment registral. Amb caràcter immediat a aquesta sol·licitud, s'ha d'estendre el denominat **assentament de presentació** en el llibre diari del Registre. La pràctica de l'assentament de presentació compleix una primera funció de filtre, perquè permet deixar fora els documents que, per la seva naturalesa o per les mancances del seu contingut, no poden passar a ser qualificats pel registrador. Respecte dels documents que passen aquest filtre, l'assentament de presentació té un caràcter merament provisional, perquè es limita a constatar que s'ha presentat un títol, indicant el dia i l'hora de presentació, a l'espera que el registrador en faci la qualificació.

L'assentament de presentació està estretament vinculat al **principi de prioritat**, que tanca el Registre als títols que siguin incompatibles amb altres ja inscrits, encara que es tracti de títols de data anterior.

Si A, titular dominical d'una finca segons el Registre, transmet aquesta a B i posteriorment ho torna a fer a C, la prioritat entre B i C dependrà de qui d'ambdós hagi inscrit abans el seu títol en el Registre. Si C és qui l'inscriu abans (i compleix els requisits de l'article 34 de la LH), serà preferit a B, encara que el títol d'aquest sigui de data anterior. Quan B pretengui inscriure el seu títol en el Registre, el trobarà tancat: s'haurà produït l'efecte anomenat de **tancament registral**.

L'assentament de presentació determina l'ordre en què el registrador ha de practicar els assentaments relatius als títols presentats. La seva data constitueix el moment en què la inscripció o l'anotació començarà a produir els seus efectes: es considera com a data de la inscripció, a tots els efectes, **la data de l'assentament de presentació**, que haurà de constar en la mateixa inscripció (art. 24 LH). La retroacció dels efectes de la inscripció al moment de la pràctica de l'assentament de presentació i les conseqüències de tancament del Registre

Si s'han presentat en el Registre...

... el mateix dia, dos o més títols amb contingut incompatible sobre la mateixa finca, es dóna preferència al que s'ha presentat més d'hora (art. 25 LH).

que això produeix respecte dels títols que entrin amb posterioritat fan que la llei exigeixi que hi consti, no solament el dia, sinó també l'hora de la presentació (art. 249 núm. 2 LH).

- **Constància dels títols en el llibre d'entrada**

Els títols es poden presentar en el Registre per mitjans diversos: per presentació física en hores d'oficina, per correu, per fax i per via telemàtica. A fi de complir l'obligació d'actualització immediata del contingut dels llibres, la llei, arran d'una reforma de la LH per Llei 24/2005, de 18 de novembre, obliga els registradors a portar un **llibre d'entrada** en què es fa constar de manera immediata la presentació dels títols per rigorós ordre d'ingrés dels documents, amb independència del mitjà utilitzat per a presentar-los.

En el llibre d'entrada es consignen tots els documents presentats sense cap excepció, a diferència d'allò que passa en el llibre diari, en què es practica l'assentament de presentació, ja que l'extensió d'aquest assentament implica, com hem dit, un primer filtratge –encara que d'abast molt sumari– dels documents presentats.

- **Documents susceptibles i documents no susceptibles de presentació**

No tots els documents que entren en un Registre de la Propietat poden ser objecte d'un assentament de presentació. L'art. 416 RH limita l'extensió d'aquest assentament a dos grups de documents:

- **Títols** que puguin produir alguna inscripció, anotació preventiva, cancel·lació o nota marginal. Són els documents que serveixen de base per a la pràctica dels assentaments que es fan en els folis de les finques registrals.
- **Documents judicials i administratius** que ordenin expedir certificacions i **sol·licituds dels particulars** fetes amb la mateixa finalitat, sempre que la certificació expedida hagi de provocar algun assentament registral. Fora d'aquest cas, les sol·licituds de particulars poden ser objecte de presentació si l'interessat ho sol·licita o el registrador ho estima procedent.

En canvi, no s'estén assentament de presentació dels documents següents (art. 421 RH):

- **Documents privats**, llevat dels supòsits en què les disposicions legals els atribueixin eficàcia registral.
- Documents relatius a **finques d'altres districtes** hipotecaris.
- Documents que, per la seva naturalesa, contingut o finalitat, **no puguin provocar cap operació registral** (art. 421 RH).

- **La qualificació dels títols i els documents a l'efecte de l'assentament de presentació**

El fet que no tots els documents siguin susceptibles de presentació obliga el registrador a exercir un primer control, que la llei també anomena *qualificació*, abans d'estendre l'assentament de presentació. Aquest filtre no solament deixa fora els documents que no siguin presentables per la seva naturalesa, sinó també aquells en què no constin les dades que, necessàriament, han de figurar en l'assentament de presentació, i que són les que enumera l'art. 249 LH. En aquest sentit, per exemple, si un títol, tot i revestir forma pública, no indica el dret que té per objecte, o no dóna dades que permetin identificar la finca, o no inclou el nom de la persona a favor de la qual es pretén fer la inscripció, no pot ser objecte de presentació.

Si el registrador adverteix defectes que impedeixin la presentació del document, l'ha de denegar i ha de posar nota al peu del títol amb indicació de les omissions advertides i, si escau, dels mitjans per a esmenar-les (art. 258.4 LH).

La decisió de denegar la pràctica de l'assentament de presentació es pot recórrer. La Llei 24/2005, de 18 de novembre, ha suprimit el recurs de queixa davant de la DGRN que establia l'art. 329 LH i, per tant, cal entendre obertes les **vies ordinàries de recurs governatiu i judicial**, com respecte de qualsevol qualificació negativa (art. 324 a 328 LH).

- **Efectes de l'assentament de presentació**

Com hem assenyalat, el principal efecte que produeix l'assentament de presentació és establir la data legal de l'assentament principal que es practica ulteriorment. A tots els efectes, es considera data de la inscripció la de l'assentament de presentació (art. 24 LH).

Un altre efecte que produeix l'assentament de presentació és el **tancament registral** als documents incompatibles. Mentre és vigent l'assentament de presentació, el registrador tampoc no pot inscriure o anotar cap altre títol d'igual o anterior data que se li oposi o que sigui incompatible (art. 17 II LH).

Com hem dit, però, l'assentament de presentació té caràcter transitori i la seva vigència està sotmesa a un **termini de caducitat**, que és de **seixanta dies hàbils**, comptats a partir del següent al de la seva data (art. 17 II i 19 II LH, i art. 109 RH). Aquest termini pot quedar suspès o ser prorrogat en diversos supòsits previstos per la llei.

La vigència de l'assentament de presentació no queda afectada per una eventual **retirada del document**, sia per a liquidar impostos, esmenar defectes o qualsevol altra causa, sempre que posteriorment s'aporti una altra còpia o exemplar d'aquest i que no hi hagi dubte de la identitat entre ambdues còpies o exemplars (art. 427 i 428 RH).

Suspensió del termini de caducitat

El supòsit més important de suspensió del termini de caducitat de l'assentament de presentació és el que deriva de la interposició de recurs contra la qualificació registral (art. 66 III LH).

4.4. La qualificació registral

Els registres de seguretat jurídica, com el Registre de la Propietat, se subjecten al **principi de legalitat**. Presentat un títol en el Registre, el registrador ha de determinar si l'acte o el contracte del qual es pretén inscripció o anotació és conforme a la llei i, consegüentment, si es pot practicar l'assentament sol·licitat. Aquesta funció de verificació de la legalitat dels títols presentats, amb la qual es fa efectiu el principi abans esmentat, s'anomena **qualificació**. La subjecció dels títols a un escrutini rigorós de legalitat està correlacionada amb la presumpció d'exactitud del Registre (art. 38 LH) i amb els efectes de fe pública que produeix la publicitat registral (art. 34 LH).

En aquest àmbit, cal conèixer sobretot la naturalesa de la funció qualificadora i el seu abast, que depèn del tipus de document examinat; la manera de dur a terme la qualificació; les conseqüències de l'existència de defectes en els títols que impedeixin practicar els assentaments, i els recursos que es poden interposar contra la qualificació registral.

a) Naturalesa de la funció qualificadora

És important, d'entrada, deixar clar que el registrador qualifica els títols i es pronuncia sobre la legalitat dels documents i sobre la validesa i l'eficàcia dels actes que contenen a **l'únic efecte de decidir sobre el seu accés als llibres del Registre** (art. 101 RH). La funció qualificadora no s'ha de confondre amb la jurisdiccional: la declaració *erga omnes* de la validesa i l'eficàcia dels actes jurídics i la declaració dels drets que se'n deriven correspon a l'autoritat judicial. Aquesta reserva jurisdiccional es posa de manifest tant en l'existència de vies de recurs judicial contra les qualificacions dels registradors com en el fet que es pugui declarar la inexactitud dels assentaments i ordenar la seva correcció per mitjà de resolució judicial (art. 1 III LH).

La funció qualificadora és exclusiva del registrador, que no pot consultar la DGRN en les qüestions subjectes a qualificació (art. 273 LH). És una funció obligatòria, de caràcter personalíssim, que el registrador exerceix amb llibertat i independència, sens perjudici del recurs contra les decisions denegatòries de la pràctica d'assentaments. De l'incompliment de les seves obligacions i dels danys que causi en l'exercici de les seves funcions, el registrador en respon civilment enfront dels perjudicats (art. 296 LH).

b) Objecte de la qualificació

L'objecte que es qualifica és el títol presentat. La funció qualificadora no comprèn tot el contingut del document, sinó només els aspectes que s'indiquen en la llei. La definició de l'abast de la funció qualificadora és formulada, amb caràcter suposadament general, per l'art. 18 LH, però aquesta norma s'ha d'integrar amb molts altres preceptes de la legislació hipotecària que en regulen facetes particulars i, concretament, amb els art. 99 i 100 RH, rela-

tius a l'objecte de qualificació en els documents administratius i judicials. La DGRN també ha anat desenvolupant una casuística molt rica sobre les qüestions a les quals es pot estendre i no estendre la qualificació, segons el tipus d'assentament que es pretengui i el tipus de títol que es tracti.

- **Documents atorgats per particulars**

D'acord amb l'article 18 de la LH, si es tracta de documents atorgats per particulars, la qualificació s'ha de projectar sobre:

– La **legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota mena**. L'article 98 RH preveu aquest enunciat, entenent que això inclou el control dels **requisits de forma que afecten la validesa dels instruments**, sempre que resultin del text dels mateixos, i també el control de l'expressió en el títol de les **circumstàncies que ha de contenir la inscripció**.

És important tenir present que els títols han d'expressar, almenys, totes les circumstàncies que necessàriament hagi de contenir la inscripció i siguin relatives a les persones dels atorgants, a les finques i als drets inscrits (art. 21 LH).

– La **capacitat dels atorgants**. El concepte de *capacitat*, en el context de l'article 18 de la LH, no s'entén només referit estrictament a la capacitat d'obrar dels atorgants, sinó que inclou els requisits de legitimació i la suficiència d'aquesta per a l'atorgament del negoci.

En els instruments atorgats per **representació o apoderament**, el notari ha d'inserir una **ressenya identificativa del document autèntic aportat** per acreditar la representació al·legada i formular el seu **judici de suficiència** de les facultats representatives acreditades. En aquests casos, el registrador s'ha de limitar a qualificar l'existència d'aquesta ressenya, el judici notarial de suficiència i la congruència d'aquest judici amb el títol presentat (art. 98 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, modificat per la Llei 24/2005, de 18 de novembre).

– La **validesa dels actes dispositius** continguts en les escriptures públiques. El registrador controla la validesa i l'eficàcia de l'acte per a produir efectes jurídicos, en funció, com veurem més endavant, del que resulti del títol i del contingut del Registre.

El registrador no pot, per exemple, rebutjar la inscripció d'una venda d'un immoble perquè el consentiment del venedor és viciat per intimidació, o perquè el preu de venda és lesiu, o perquè s'ha fet en frau de creditors: totes aquestes causes d'invalidesa o ineficàcia no resulten dels mitjans de qualificació a disposició del registrador.

- **Documents administratius**

La qualificació dels documents administratius s'estén, en tot cas, a més de les formalitats extrínseques, a la competència de l'òrgan, a la congruència de la resolució amb la classe d'expedient o procediment seguit, als tràmits i les incidències essencials del procediment, i a la relació d'aquest amb el titular registral (art. 99 RH).

Tot i la presumpció de legalitat dels actes administratius, el seu accés al Registre ha de passar el filtre qualificador amb l'abast que estableix l'art. 99 RH, perquè els efectes de la inscripció van més enllà de les parts del procediment i arriben fins a tercers que no van ser part en l'expedient.

- **Documents judicials**

La qualificació dels documents judicials es limita, a banda també de les formalitats extrínseques del document presentat, a la competència de l'òrgan judicial i a la congruència del mandat amb el procediment o el judici en què s'hagués dictat (art. 100 RH). El registrador, òbviament, no pot qüestionar el contingut de l'ordre judicial perquè no estigui d'acord amb els fonaments jurídics de la resolució o perquè cregui que aquesta no és conforme a dret per qualsevol causa, de naturalesa processal o substantiva.

c) Mitjans utilitzables per a efectuar la qualificació: els assentaments del Registre i el principi de tracte successiu

A fi de formular la qualificació, els mitjans de què disposa el registrador són limitats. D'acord amb el mateix art. 18 LH, només pot tenir en compte "lo que resulte de ellas [les escriptures públiques]" i "los asientos del Registro":

- Les **dades que resultin del document presentat**. La referència de l'art. 18 LH a les escriptures públiques s'ha d'estendre, en realitat, a qualsevol document presentat, independentment del tipus que sigui. El registrador no pot prendre en consideració al·legacions de tercers persones ni fets o circumstàncies extraregistrals, encara que els consideri notoris. El seu judici es redueix estrictament a allò que diu el títol, i no pot tampoc qüestionar les afirmacions emparades per la fe pública notarial (és a dir, la data de l'acte, la compareixença de les parts, les manifestacions que efectuen).
- Les **dades que resultin del Registre**. Per a qualificar, cal tenir en compte el contingut dels assentaments ja efectuats en el Registre i el contingut dels títols que estiguin encara pendents de despatxar pel fet d'haver estat presentats amb posterioritat i que afectin la mateixa finca (i sens perjudici, en tot cas, de l'aplicació del principi de prioritat a favor del títol presentat més aviat). La necessitat de consultar les dades que resultin del Registre per a fer la qualificació val tant per als documents atorgats per particulars com per als documents administratius o judicials.

Pel que fa a la presa en consideració del contingut dels assentaments registrals, és essencial conèixer la virtualitat del principi anomenat de **tracte successiu**. D'acord amb aquest principi, per a inscriure o anotar títols en el Registre cal

que consti prèviament inscrit o anotat el dret de la persona que atorga o en nom de la qual són atorgats els actes referits (art. 20 LH). El principi de tracte successiu guarda una relació estreta amb el de tutela judicial efectiva i amb la prohibició de la indefensió (art. 24 CE), ja que es tracta, precisament, que ningú no sigui privat dels seus drets o en vegi menyscabat el contingut sense el seu consentiment o una resolució judicial que ho imposi.

L'observança del tracte successiu exigeix que la condició de transmitent o constituent del dret que es pretén inscriure o anotar coincideixi amb qui figura com a titular registral, i que les situacions que pretenen accedir al Registre en virtut del document presentat siguin compatibles amb les ja inscrites.

Principi de tracte successiu

El títol de compravenda entre B i C no es pot inscriure en el Registre si, en aquest, la propietat de la finca transmesa es troba inscrita a favor d'A.

d) Termini

El termini màxim marcat per la llei per a practicar una inscripció és de **quinze dies** comptats des de la data de l'assentament de presentació (art. 18 II LH).

En alguns supòsits, l'inici del còmput es demora; en concret, si el títol ha estat retirat per qui l'ha presentat, si tenia defectes esmenables, o si hi havia pendent d'inscripció un títol presentat anteriorment. En aquests casos, a més de la variació en el *dies a quo* del còmput del termini d'inscripció, també es prorroga, si cal, la vigència de l'assentament de presentació.

La llei preveu remeis excepcionals per al cas que **no s'hagués practicat la inscripció dins del termini** marcat, com la possibilitat de demanar que la practiqui un registrador substitut. A banda d'això, la inscripció fora de termini comporta una reducció d'aranzels (art. 18 III i IV LH).

e) Contingut de la qualificació

Respecte dels títols presentats, el registrador pot prendre tres decisions: practicar l'assentament sol·licitat, suspendre'n la pràctica o denegar-la (art. 101 LH). L'adopció de qualsevol d'aquestes decisions no perjudica ni predetermina la validesa o la nul·litat dels títols presentats. Aquestes són qüestions que es poden dilucidar davant dels tribunals, que hi tenen l'última paraula. Com explicita el paràgraf segon d'aquest mateix article, si recau una sentència ferma contrària a la qualificació, el registrador ha de practicar l'assentament que se'n derivi.

- **Qualificació positiva.** Si el registrador no adverteix cap defecte de legalitat en el títol, ordena la pràctica de l'assentament que s'havia sol·licitat, independentment de si era d'inscripció, d'anotació preventiva, de nota marginal o de cancel·lació, i posa al peu del títol la nota de despatx, amb les dades identificadores de l'assentament (art. 19 bis I LH).
- **Qualificació negativa.** Si el registrador aprecia causes impeditives, suspensives o denegatòries de l'assentament sol·licitat, formula una qualificació negativa. La negativa a practicar la inscripció o l'assentament que

es tracti pot derivar de faltes del mateix document presentat com a tal document (per exemple, incompliment de les formalitats, incompetència de l'autoritzant), de faltes del seu contingut (per exemple, si una estipulació que hom pretén inscriure és il·legal), i d'obstacles derivats del Registre (per exemple, si no es compleix el tracte successiu o si la finca no es troba immatriculada).

Quan la qualificació és negativa, pot tenir un doble contingut i efecte:

– **Suspensió de la pràctica de l'assentament.** Si en el títol hi ha mancances que són susceptibles de correcció, el registrador suspèn la inscripció i ho manifesta a les persones que pretenien la pràctica de l'assentament perquè, si ho volen, recullin el document i l'esmenin durant la vigència de l'assentament de presentació (art. 19 LH). A sol·licitud de qui va presentar el títol, el registrador estèn també anotació preventiva per defectes esmenables (art. 65 II LH).

– **Denegació de la pràctica de l'assentament.** Si la falta que s'ha apreciat en el títol no pot ser esmenada, a parer del registrador, aquest denega la inscripció (o el tipus d'assentament que es traci) amb caràcter definitiu.

La qualificació del registrador pot ser en part positiva i en part negativa, i pot procedir-se, per tant, a una inscripció parcial del títol, que exclogui les clàusules concretes que han estat rebutjades, a sol·licitud de l'interessat (art. 19 bis II i 322 III LH). El registrador pot apreciar també que concorren, en un mateix títol, causes de suspensió de la inscripció en algunes clàusules o estipulacions i causes de denegació en altres.

Tant en el cas de suspensió com en el de denegació, la qualificació ha de fer constar les causes que han conduït a la negativa a practicar l'assentament i la seva motivació jurídica, amb fets i fonaments de dret, i amb indicació dels mitjans d'impugnació, de l'òrgan davant del qual s'ha de recórrer i del termini per a interposar el recurs. La nota negativa de qualificació s'ha de notificar a qui ha presentat el document, al notari autoritzant de l'escriptura o, si escau, a l'autoritat judicial o al funcionari que l'hagi expedit.

La legislació hipotecària **no defineix positivament què s'ha d'entendre per falta esmenable i falta no esmenable**. L'art. 65 IV LH, per distingir ambdós tipus de faltes, es limita a dir, de manera molt poc aclaridora, que el registrador haurà d'atenir-se tant al contingut com a les formes i les solemnitats del títol i als assentaments del Registre que s'hi relacionen.

En termes generals, es consideren **faltes no esmenables** les faltes consistents en la nul·litat de l'acte o el negoci que hom pretén inscriure (o de la clàusula afectada per la nota negativa), en la seva manca de transcendència real o en

la vulneració dels principis registrals, com ara el de tracte successiu (sempre que del títol no resultés que el transmissor del dret era causahaver del titular registral). Serien en canvi **faltes esmenables**, per citar alguns exemples, l'omissió en el títol de circumstàncies exigides per la llei per a practicar les inscripcions (art. 9 LH), la falta de notificacions que caldria haver fet, la falta del pagament d'impostos o l'omissió de les dades que requereix l'observança del principi d'especialitat.

f) Recursos contra la qualificació del registrador

- **Tipus de recursos**

Les qualificacions negatives poden ser objecte de recurs. Els art. 66 i 324 LH, en la redacció que els dóna la Llei 24/2005, de 18 de novembre, preveuen dues modalitats de recurs: el **recurs governatiu davant de la Direcció General de Registres i del Notariat**, que té caràcter potestatiu, i el **recurs jurisdiccional**, que pot interposar-se contra les resolucions dictades per la DGRN, però també directament contra les qualificacions registrals negatives, sense necessitat de recurs governatiu previ.

A Catalunya, el règim dels recursos contra les qualificacions dels registradors de la propietat es troba regulat en una llei catalana, la Llei 5/2009, de 28 d'abril, de recursos contra les qualificacions de registradors de la propietat de Catalunya, sempre que es donin dos requisits (art. 1):

- Que el recurs afecti títols o clàusules concrets de títols susceptibles d'inscripció en registres de Catalunya.
- Que el recurs es fonamenti, de manera exclusiva o juntament amb altres motius, en la infracció de normes de dret català.

Quan es donin aquests requisits, la Llei 5/2009 disposa que s'haurà d'interposar **recurs governatiu davant de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (DGDEJ)** (art. 2.1), i que, contra les resolucions expresses o presumptes d'aquest òrgan, es podrà interposar **recurs davant de l'òrgan jurisdiccional competent** (art. 4.1).

La Llei 5/2009 reacciona a la previsió que conté l'art. 324 II LH, en virtut del qual si el coneixement d'un recurs està atribuït per un estatut d'autonomia a un òrgan jurisdiccional d'una comunitat autònoma (com passava a Catalunya, en aplicació de l'article 20.1.e de l'Estatut de 1979), en cas que s'hagi interposat davant de la DGRN, aquesta el remetrà a l'òrgan jurisdiccional competent. Aquesta norma comportava que a Catalunya només hi hagués una única instància, la jurisdiccional, i no dues, com en els recursos basats en normes de dret estatal. Per aquesta raó, el legislador català ha decidit regular una via de recurs governatiu pròpia, consistent en el recurs davant de la DGDEJ.

A banda dels recursos governatius o judicials contra les qualificacions negatives dels registradors, cal tenir en compte que, tant la part que pretén la pràctica d'un assentament, com altres persones que poden tenir-hi un interès oposat, poden litigar sobre la qüestió davant dels tribunals ordinaris, prenent que **es declari la validesa o la nul·litat del títol o demanant qualsevol altre pronunciament judicial** (art. 328 VI LH). S'ha de fer notar que aquests litigis no tenen per objecte directe una qualificació registral, sinó un pronunciament judicial declaratiu de l'existència, la validesa o l'eficàcia d'un títol i, per tant, el registrador no hi ha de ser citat (art. 132 RH).

- **Legitimació per a recórrer**

La legitimació per a interposar recurs governatiu o, si escau, recurs judicial directe contra les qualificacions negatives dels registradors, és comuna. D'acord amb l'art. 325 LH (i l'art. 328 III de la mateixa llei, que s'hi remet), estan legitimats:

- La persona a favor de la qual s'havia de practicar la inscripció.
- La persona que tingui interès conegut a assegurar els efectes de la inscripció, com a transmissent o per un altre concepte.
- El notari autoritzant o el notari en substitució del qual es va autoritzar el títol.
- L'autoritat judicial o el funcionari competent de qui provingui l'executòria, el manament o el títol presentat.
- El ministeri fiscal, si la qualificació es refereix a documents expedits per les autoritats judicials en els processos civils o penals en què el fiscal hagi de ser part.

L'article 325 de la LH també legitima els representants legals o voluntaris de les persones que pretenen la inscripció o hi tenen interès, si bé aquesta és una legitimació en nom aliè, que exigeix acreditar la representació del legitimat en nom propi.

- **El recurs governatiu**

La naturalesa del recurs davant de la DGRN (i el mateix es podria dir del recurs davant de la DGDEJ) és controvertida. Per la naturalesa de l'òrgan que l'ha de resoldre, s'ha de considerar un **recurs administratiu**, si bé la seva tramitació no se subjecta a les normes del procediment administratiu comú. En tenir per objecte un conflicte que s'ha de resoldre amb l'aplicació de normes civils, el recurs jurisdiccional contra les resolucions de la DGRN s'ha d'adreçar als jutjats civils, no als de l'ordre contenciós administratiu. El recurs governatiu recau exclusivament sobre les qüestions que es relacionen directament i immediatament amb la qualificació, sense abordar pretensions basades en altres motius o en documents no presentats en temps i forma, i sense tenir en compte qüestions que no s'haguessin plantejats en la nota de qualificació.

El recurs s'ha d'interposar en el termini d'**un mes**, comptat a partir de la data de notificació de la qualificació (art. 326.2 LH), i es tramita d'acord amb les regles de l'art. 327 LH. La DGRN l'ha de resoldre i de notificar en el termini de **tres mesos**, comptats des que el recurs va entrar en el Registre la qualificació del qual es recorre (art. 327 IX LH).

Si la resolució que dicta la DGRN (o, si escau, la DGDEJ) és **estimatòria** del recurs, el registrador ha de practicar la inscripció en els termes que resultin de la resolució. Si és **desestimatòria** (o en la part en què ho sigui), hom pot interposar **recurs judicial**, davant dels jutjats de primera instància de la capital de província a què pertany el lloc on estigui situat l'immoble. El termini per a presentar la demanda és de **dos mesos** comptats des de la notificació de la resolució de l'òrgan directiu o, si s'hagués desestimat per silenci, de **cinc mesos i un dia** comptats des del dia d'interposició del recurs.

Les resolucions de la DGRN (o, si escau, la DGDEJ) no poden ser recorregudes pels col·legis de registradors o de notaris. El notari que va autoritzar el títol i el registrador que va efectuar la qualificació negativa revocada per una resolució expressa de l'òrgan directiu poden recórrer la resolució només "quan la mateixa afecti un dret o interès del qual siguin titulars" (art. 328 IV LH).

- **El recurs judicial**

Les qualificacions registrals negatives també poden ser impugnades davant de l'autoritat judicial. Són òrgans competents els jutjats de primera instància de la capital de la província on estigui radicat el bé immoble, que hauran de resoldre en aplicació de les normes del judici verbal (art. 324 I LH). La demanda s'ha d'interposar dins del termini de **dos mesos**, comptats des de la notificació de la qualificació (art. 328 II LH).

La sentència dictada pel jutge de primera instància és susceptible d'apel·lació davant de l'Audiència Provincial (art. 455 LEC).

5. Els assentaments registrals

5.1. Els tipus d'assentament

En els llibres del Registre de la Propietat i, en general, en tots els registres jurídics, les dades que es pretenen fer públiques hi accedeixen per mitjà de la pràctica d'assentaments. L'assentament és la plasmació, en forma escrita, de la informació que subministra el Registre, la qual, com sabem, procedeix bàsicament dels títols que hi accedeixen.

Els assentaments que es poden practicar en els llibres del Registre de la Propietat poden ser de cinc tipus: assentaments de presentació (als quals ja ens hem referit en l'apartat 4.3), inscripcions, anotacions preventives, cancel·lacions i notes marginals. El terme *inscripció*, en la legislació hipotecària, és ambivalent: a vegades s'utilitza, en sentit ampli, com a sinònim d'*assentament*; d'altres, en sentit estricte, com "assentament principal en el qual es fa constar la constitució, la transmissió o la modificació d'una situació juridicoreal".

5.1.1. La inscripció

La inscripció és un **assentament principal**, de durada indefinida, en què es fa constar la constitució, el reconeixement, la transmissió o la modificació de drets o facultats juridicoreals (o de drets personals als quals la llei ha dotat d'eficàcia real), i també certes situacions subjectives (com la declaració d'incapacitat) que poden tenir transcendència quant a la capacitat per a disposar de drets sobre béns immobles.

Normalment, en el dret espanyol, les inscripcions són **voluntàries**: només en algun supòsit excepcional la llei imposa la inscripció amb caràcter forçós. Això passa, per exemple, quan el titular d'un dret real limitat sobre una finca vol fer-lo constar en el Registre i aquesta no està immatriculada. La llei preveu que el titular del bé pugui requerir judicialment l'amo perquè inscrigui la propietat i, si no ho fa, la pot inscriure ell mateix (art. 7 II LH i art. 312 RH). També és obligatòria la inscripció dels béns demanials o patrimonials de l'Administració, i l'ha de demanar l'òrgan que ha adquirit el bé o el dret, o que ha intervingut en l'acte o el contracte, que ha de tenir constància registral (art. 36 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques).

Forma de pràctica dels assentaments

Històricament es realitzaven en forma manuscrita i en suport paper. Actualment s'efectuen per mitjans mecànics i en suport telemàtic.

Concepte d'inscripció

Vegeu l'art. 41 RH, que classifica els diferents tipus d'assentaments, i que primer parla d'"asientos o inscripciones" (en sentit ampli) i, més endavant, d'"inscripciones propiamente dichas" (en sentit estricte).

Les inscripcions poden ser de diversa índole i es poden classificar d'acord amb diversos criteris:

- **Inscripcions primeres i inscripcions posteriors.** Són **inscripcions primeres** les que obren foli registral i serveixen per a immatricular la finca que s'hi refereix; són **inscripcions posteriors** totes les que vénen a continuació. Com a particularitat, les inscripcions primeres no produeixen efectes respecte de tercers fins que no han passat dos anys des de la seva data (art. 207 LH).
- **Inscripcions comunes i inscripcions especials.** Són **inscripcions comunes** les que es practiquen d'acord amb les regles generals; són **inscripcions especials** les que estan regulades per normes singulars, que introdueixen alguna excepció o particularitat. L'art. 9 LH estableix les circumstàncies que ha de contenir una inscripció ordinària o comuna, sens perjudici, com diu el seu darrer paràgraf, d'allò establert especialment per a determinades inscripcions.
- **Inscripcions principals i inscripcions de referència.** La pràctica d'inscripcions de referència s'ha de vincular a la **inscripció de concessions administratives**, que poden tenir per objecte finques radicades en el territori de diferents registres. En aquests casos, es practica una **inscripció principal**, en què es detallen totes les condicions de la concessió, en el seu punt d'arrencada, i **inscripcions de referència** a la inscripció principal en la resta dels registres on s'estengui la concessió (art. 61 RH).
- **Inscripcions extenses i inscripcions concises.** La distinció deriva de la manera de practicar les inscripcions quan un mateix títol comprèn diversos immobles o drets reals radicats en el mateix municipi. En aquest supòsit, que regula l'art. 245 LH, la llei disposa que la primera inscripció ha de contenir totes les circumstàncies expressades per l'art. 9 LH i, per tant, es practica de manera extensa, mentre que les inscripcions restants es limitaran a descriure la finca, a expressar la naturalesa de l'acte o el contracte, i els noms del transferent i de l'adquirent. En la resta, aquestes inscripcions concises es remeten a la primera inscripció extensa.

5.1.2. L'anotació preventiva

L'anotació preventiva és un **assentament** de vigència temporal limitada, en què es fan constar situacions jurídiques que la llei valora com a no inscriptibles, per raó, generalment, de la seva transitorietat.

No es pot parlar d'un concepte unitari d'*anotació preventiva*, perquè la llei permet la pràctica d'aquesta modalitat d'assentament en situacions de naturalesa molt diversa que, en alguns casos, no es poden distingir materialment d'altres que són objecte d'inscripció. Aleshores, és preferible **definir l'anotació pre-**

ventiva pels seus efectes: és un assentament subjecte a termini de caducitat i que produeix efectes menys intensos que la inscripció, perquè es limita a enervar la fe pública dels tercers respecte del dret o la pretensió anotada, però no confereix a l'anotador els efectes de legitimació, prioritat o fe pública propis d'una inscripció.

L'anotació preventiva pot tenir per objecte títols defectuosos, que no poden ser inscrits mentre els defectes no siguin esmenats; pretensions adreçades a la declaració, la constitució o la transmissió d'un dret real; mesures cautelars o resolucions per les quals s'afecta el valor de la finca a la responsabilitat del seu titular, etc. Es tracta de situacions generalment transitòries, a les quals la llei dispensa una protecció més limitada que la que dispensa a les inscripcions. L'anotació adverteix que es pot produir una mutació jurídica futura o que hi ha un dret que es troba en vies d'inscripció.

- **Supòsits d'anotació preventiva**

Només poden ser objecte d'anotació preventiva les situacions a les quals la llei dota d'aquesta protecció limitada. Es diu, per això, que estan subjectes a *numerus clausus*, en el sentit que només es poden anotar preventivament els drets o les pretensions que indiquin les lleis. L'art. 42 LH conté una llista dels supòsits en què una persona pot demanar anotació preventiva, que acaba, en el núm. 10, amb una remissió a altres preceptes ("[...] el que en cualquier otro caso tuviere derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra Ley").

Sense fer una exposició exhaustiva de tots els tipus d'anotació preventiva que es poden practicar, hom pot destacar les següents:

- **Anotacions preventives de demanda.** Es pot demanar anotació preventiva de la demanda que tingui per objecte la propietat de béns immobles o la constitució, la modificació o l'extinció de qualsevol dret real (art. 42 núm. 1 LH). Aquesta anotació no solament es pot demanar quan s'exerciten les accions reivindicatòria, negatòria o confessòria, sinó també quan s'exercita qualsevol altra pretensió de la qual es pugui derivar una mutació jurídica en un bé immoble, encara que l'acció tingui caràcter personal (per exemple, la pretensió de compliment de lliurament d'un immoble per raó del contracte de compravenda o la pretensió de rescissió d'una venda per lesió *ultradimidium*).

En canvi, no són anotables les demandes de reclamació de quantitat, per tenir caràcter purament personal i no tenir per objecte un dret sobre un immoble. Se n'exceptuen, però, aquells casos en què la llei permet expressament l'anotació, com el de reclamació de la llegítima en dret català (art. 451-15.2).

Qui reclama a un deutor el pagament d'una suma de diners no pot anotar preventivament la seva demanda, però sí que pot demanar l'anotació de l'embargament preventiu d'un immoble del deutor, sempre que sigui procedent l'adopció d'aquesta mesura cautelar d'acord amb la legislació processal.

El demandant que reivindica...

... la propietat d'una finca pot fer anotar la seva demanda i, d'aquesta manera, advertir a tothom que si la seva pretensió prospera caldrà rectificar el Registre i podrà inscriure-hi el seu títol de domini.

L' anotació preventiva de demanda no és automàtica: cal que el demandant la sol·liciti i el jutge l' ordeni com a mesura cautelar, cosa que farà per mitjà d' acte resolutori, prèvia prestació de caució pel demandant (art. 727 núm. 5, 735.2 i 737 LEC).

La llei també permet anotar preventivament les **demandes d' incapacitació**, de declaració d' absència o de declaració de mort (art. 42 núm. 5 LH).

- **Anotacions preventives d' embargament, d' altres mesures cautelars o de resolucions judicials no fermes.** Pot també demanar anotació preventiva qui obtingui a favor seu un manament d' embargament que s' hagi de fer efectiu en béns immobles del deutor (art. 42 núm. 2 LH), qui obtingui una resolució que ordeni el segrest o prohibeixi l' alienació de béns immobles (art. 42 núm. 5 LH), o també qui hagi obtingut una sentència favorable que consideri la inscripció o la cancel·lació d' assentaments en registres públics, mentre no sigui ferma (art. 524.4 LEC).

L' embargament és una mesura per mitjà de la qual s' afecta el valor del bé embargat al pagament d' una obligació que s' hagi de fer complir forçosament. Es pot ordenar amb caràcter preventiu, com a mesura cautelar, en un judici ordinari, i també en judici executiu, en judici penal o en un procediment administratiu. L' anotació de l' embargament no és obligatòria, però cal practicar-la per a poder oposar l' embargament als tercers de bona fe que, altrament, quedarien protegits per la seva manca de constància registral. Practicada l' anotació d' embargament, el creditor té preferència per al cobrament del seu crèdit quant als crèdits posteriors, d' acord amb l' art. 1923 núm. 4 CC (art. 44 LH). Aquesta preferència no s' estén, però, al cas de concurs, d' acord amb els articles 90 i 91 LC. El segrest o dipòsit judicial, de la seva banda, implica la posada del bé en administració judicial, i això també pot ser objecte d' anotació preventiva (vegeu també art. 631.3 LEC).

Efectes de l' anotació preventiva d' embargament

Quant a la relació entre l' art. 1923 núm. 4 i l' art. 1927 II núm. 2, que semblen establir un ordre de preferència de crèdits diferent, en cas d' anotació preventiva d' embargament, vegeu el comentari a la STS 31.5.2002 (RJ 2002\5024), de N. **Moralejo Imbernón** (2003), a CCJC (núm. 61, pàg. 98-109).

- **Anotacions preventives del dret hereditari o de llegat** (art. 42 núm. 6 i 7 LH). Abans de la partició hereditària –és a dir, del repartiment dels béns de l' herència entre els cohereus–, aquests poden demanar anotació preventiva del dret hereditari sobre els béns immobles integrants del cabal relict. Mentre no es fa la partició, cada cohereu té un dret sobre tot el cabal que no es materialitza en quotes sobre cada un dels béns; l' únic que poden fer els cohereus, mentre no es duu a terme la partició, és demanar l' anotació preventiva del seu dret hereditari. De la mateixa manera, també es poden efectuar anotacions preventives dels llegats que recaiguin sobre

béns immobles abans que siguin lliurats i, consegüentment, se'n pugui practicar la inscripció.

- **Anotacions preventives per raó d'impediments per a efectuar la inscripció o de la iniciació d'un procediment de rectificació registral.** Pot també demanar anotació preventiva qui presenti en el Registre algun títol que no es pugui inscriure per defecte esmenable, per impossibilitat del registrador, o quan aquest iniciï d'ofici el procediment de rectificació d'errors que hagués observat en algun assentament ja practicat (art. 42 núm. 9 LH). Les anotacions per defecte esmenable i per impossibilitat del registrador pretenen mantenir la vigència de l'assentament de presentació mentre s'esmena el títol o es resol el problema causant de la impossibilitat per a efectuar la inscripció.

- **Durada i efectes de l'anotació preventiva**

Com hem dit, les anotacions preventives són assentaments amb una vigència temporal limitada. En principi, **caduquen als quatre anys** de la data de l'anotació mateixa, llevat d'aquelles que tinguin assenyalat en la llei un termini més breu.

També poden ser **prorrogades** a instància dels interessats o per ordre de l'autoritat judicial, que les pot decretar **per quatre anys més**, sempre que el manament que ordena la pròrroga sigui presentat abans que caduqui l'assentament. En aquest cas, l'anotació no passa a tenir caràcter indefinit, sinó que dura quatre anys addicionals comptats a partir de l'anotació de la pròrroga (art. 86 LH).

El principal efecte de les anotacions preventives es **desvirtuar el principi de no-oposabilitat a terceres persones del que no és inscrit** en el Registre (art. 32 LH). Practicada l'anotació, els tercers queden advertits de l'existència d'alguna situació pendent que pot desembocar en una inscripció que els podrà ser oposada encara que els perjudiqui. A diferència del que passa amb les inscripcions, les anotacions preventives normalment no tanquen el Registre, però qui adquireix drets amb posterioritat a l'anotació sap que corre el risc de perdre'ls si prospera la pretensió anotada o el dret anotat acaba essent inscrit.

Exemple

El fet que B anoti preventivament en el Registre una demanda de reivindicació del domini d'una finca contra A (titular registral), no impedeix a A disposar del seu dret. Si A, després de l'anotació, ven la finca a C, aquest haurà de patir les conseqüències de l'evicció si la pretensió de B prospera.

Per excepció, produeixen efectes de tancament registral les anotacions preventives practicades per raó de defectes esmenables (art. 17 I LH) i les anotacions d'una prohibició d'alienar.

L'anotació preventiva **no produeix a favor del seu titular efectes positius de fe pública**. El titular d'un dret anotat es pot veure perjudicat per títols no inscrits i no pot invocar la protecció de l'art. 34 LH. Així, per exemple, si el

bé embargat no pertany a la persona que constava com a titular registral, el fet d'haver anotat preventivament l'embargament no atribueix a l'embargant cap dret sobre el mateix que pugui fer valer respecte del titular vertader.

5.1.3. La cancel·lació

Els assentaments registrals poden quedar sense vigència per diverses causes. Les inscripcions, per exemple, poden perdre vigència (o extingir-se, com diu la llei) per mitjà d'una altra inscripció, en concret, per la inscripció de la transmissió del dret inscrit a favor d'una altra persona (art. 76 LH). Les anotacions preventives, de la seva banda, deixen de ser vigents pel venciment del seu termini de caducitat o per la seva conversió en inscripcions (art. 77 LH).

Tant les inscripcions com les anotacions preventives, però, poden també perdre vigència i extingir-se amb la seva cancel·lació. La cancel·lació és un assentament que n'extingeix un d'anterior de la mateixa finca. Tot i que la cancel·lació es produeix per mitjà d'un assentament específic, en algun supòsit es pot dur a terme a partir d'una nota marginal (art. 188 a 190 RH).

Cal no confondre cancel·lació dels assentaments amb extinció dels drets. L'extinció dels drets que publica el Registre es produeix per les causes generals o específiques d'extinció dels drets reals que regula la legislació civil. Pot passar, per tant, que el dret estigui extingit, però el Registre no ho reflecteixi, perquè no s'hagi practicat encara l'assentament de cancel·lació. Si aquesta aparença suscita la confiança d'un tercer que adquireixi el dret extingit, aquest serà protegit en la seva adquisició si compleix els requisits del tercer hipotecari (art. 34 LH). Pot passar també el fenomen contrari, és a dir, que es cancel·li registralment un dret que subsisteix en el pla civil. El seu titular, aleshores, haurà d'assumir el risc que un tercer que adquireixi un dret confiant en el Registre invoqui la no-oposabilitat d'allò que no és inscrit (art. 32 LH).

- **Modalitats de cancel·lació**

D'acord amb l'art. 78 LH, la cancel·lació d'inscripcions o anotacions pot ser total o parcial, segons si esdevé ineficaç tot l'assentament o només una part:

– **Cancel·lació total.** La cancel·lació és total quan s'extingeix completament l'immoble objecte d'inscripció o anotació, quan s'extingeix completament el dret inscrit o anotat, quan es declara la nul·litat o la ineficàcia del títol en virtut del qual s'ha fet la inscripció o l'anotació, i quan es declara la nul·litat de la inscripció per manca d'algun dels seus requisits essencials, d'acord amb el que disposa la llei (art. 79 LH).

– **Cancel·lació parcial.** La cancel·lació és parcial quan es redueix l'immoble objecte d'inscripció o anotació preventiva, i també quan es redueix el dret inscrit o anotat (art. 80 LH).

Tenint en compte el procediment que s'utilitza per a practicar la cancel·lació i l'ocasió en què aquesta es produeix, és possible també distingir entre cancel·lacions globals o genèriques i cancel·lacions singulars o específiques:

– **Cancel·lació global.** És la que es produeix quan una mateixa actuació o procediment serveix per a cancel·lar una pluralitat d'assentaments. Produeix efectes de cancel·lació global la tramitació d'un expedient d'alliberament de càrregues i gravàmens (art. 198, 198.9 i 210 LH) o l'expedició de l'ordre de cancel·lació de càrregues arran de l'execució hipotecària (art. 133 i 134 LH).

– **Cancel·lació singular.** És la que afecta un assentament concret, sia d'inscripció, d'anotació preventiva o de nota marginal.

- **Títols i procediments de cancel·lació**

L'art. 82 LH desglossa els diferents mitjans de cancel·lació, referint-se tant als títols que determinen la possibilitat de practicar aquesta modalitat d'assentament com als procediments que es poden seguir. Aquests títols són:

– El **consentiment del titular registral** (art. 82 I LH i art. 174 II RH). Els assentaments es poden cancel·lar per mitjà d'una escriptura o document autèntic en què presti el seu consentiment per a la cancel·lació la persona a favor de la qual s'hagués fet la inscripció o anotació, o els seus causahavents o representants. Per a formular la declaració de voluntat cancel·latòria cal la mateixa capacitat que per a disposar del dret (art. 178 RH).

– Una **sentència judicial ferma** (art. 82 I i III LH i art. 174 III RH). Si el titular registral no consent a cancel·lar un assentament quan és procedent fer-ho (perquè s'ha extingit el dret que s'hi publica), la persona que estigui interessada en la cancel·lació la pot exigir en judici ordinari. En aquest cas, la cancel·lació s'efectuarà quan s'hagi dictat sentència ferma ordenant-la. Aquest supòsit s'anomena *cancel·lació contra el consentiment del titular registral*.

També es poden cancel·lar drets per mitjà de sentència en els casos en què se segueix un **expedient d'alliberament de gravàmens** (art. 209 i 210 LH). Aquest expedient, que es tramita davant del jutge de primera instància del partit en què es troben els béns, serveix per a cancel·lar hi-

poteques, càrregues, gravàmens o drets reals sobre cosa aliena que hagin prescrit d'acord amb la legislació civil, tenint en compte la data que consta en el Registre (art. 209 LH).

- El mateix **títol de l'assentament que ha de ser cancel·lat** o una **declaració legal** (art. 82 II LH i art. 174 I RH). Els assentaments registrals poden també ser cancel·lats sense consentiment del titular dels drets inscrits o anotats i sense resolució judicial, sempre que el dret inscrit o anotat quedi extingit per declaració de la llei o que l'extinció resulti del mateix títol en virtut del qual es va practicar la inscripció o l'anotació preventiva o d'un altre document fefaent. Aquests supòsits s'anomenen *de cancel·lació automàtica o sense consentiment del titular registral*.

Cancel·lació sense consentiment del titular

N'hi ha prou a acreditar fefaentment la mort de l'usufructuari per a procedir a la cancel·lació de l'assentament en què consta l'usdefruit (art. 175, regla 1a. RH).

Entra dins d'aquests supòsits en què és possible la pràctica de la cancel·lació al marge de la voluntat de les persones afectades, el cas de **purga de càrregues posteriors** al dret en virtut del qual es procedeix a l'execució forçosa d'un bé. Quan s'executa una hipoteca o s'aliena una finca embargada en el procediment executiu, la llei preveu que s'expedeixi **manament de cancel·lació** del gravamen que hagi originat l'adjudicació del bé i la de totes les inscripcions o anotacions posteriors (art. 674.2 LEC).

Un altre supòsit important de cancel·lació *ope legis* d'un assentament és el que regula l'art. 82 V LH. En aquest supòsit, el titular registral de qualsevol dret sobre una finca pot demanar la cancel·lació de condicions resolutòries en garantia del preu ajornat i d'hipoteques en garantia de qualsevol classe d'obligació, si ha transcorregut el termini civil de prescripció de l'esmentada condició resolutòria o hipoteca. Per a poder-ho sol·licitar, cal que no consti que la garantia ha estat renovada, executada o la seva prescripció interrompuda (dins de l'any següent al venciment del termini de prescripció).

En el supòsit de l'art. 82 V LH la llei facilita la cancel·lació d'un dret de garantia presumint la seva extinció civil, però sense tenir la certesa que la garantia efectivament s'ha extingit, ja que és possible que s'hagi produït una interrupció extrajudicial de la prescripció (art. 1973 CC i art. 121-11.c CCCat) que no consti en el Registre.

• Efectes de la cancel·lació

La cancel·lació, d'acord amb la llei, "extingeix" l'assentament cancel·lat, encara que és més adient entendre que el deixa sense vigència, o si es vol utilitzar el símil legislatiu, el deroga.

Com a conseqüència de la cancel·lació, el dret o la situació jurídica que publicava l'assentament es presumeixen extingits (art. 97 LH). Aquesta **presumpció d'extinció** és *ius tantum* i es pot destruir per prova en contrari, ja que és possible que el dret que publicava l'assentament cancel·lat estigui civilment vigent.

És discutible, però, si la presumpció d'extinció es pot destruir en aquells casos en què el dret requereix inscripció registral per a la seva constitució vàlida, com en la hipoteca. Creiem que l'eficàcia constitutiva de la inscripció de la hipoteca no es pot traslladar mimèticament a la cancel·lació: naturalment, una hipoteca cancel·lada és no oposable als tercers (art. 32 LH)

i no permet al creditor executar-la pel procediment especial d'execució hipotecària. Tanmateix, el creditor pot intentar demostrar que el seu dret encara és viu (per exemple, perquè va interrompre extrajudicialment l'acció hipotecària) i sol·licitar judicialment que es declari la ineficàcia de la cancel·lació.

5.1.4. Les notes marginals

Les notes marginals són assentaments complementaris, que es practiquen al marge (d'aquí en ve el nom) dels assentaments estudiats fins ara, en els supòsits en què la llei així ho prevegi. El seu contingut és heterogeni. La doctrina hipotecària en distingeix tres tipus:

- **Notes marginals de modificació jurídica.** Acrediten un fet, un acte o una circumstància que determina la producció d'una modificació en una situació jurídica. Aquestes notes són fefaents i el seu contingut queda emparat per la fe pública registral. Pertany a aquesta categoria la nota marginal per mitjà de la qual es fa constar el compliment d'una condició suspensiva, que determina l'adquisició del dret supeditat al compliment de la condició (art. 23 LH).
- **Notes marginals d'oficina o de connexió registral.** Posen en connexió diversos assentaments, facilitant la tasca del registrador i dels usuaris del Registre. Pertanyen a aquesta categoria, per exemple, les notes marginals que es practiquen en els supòsits d'agrupació, agregació, segregació i divisió de finques, i que permeten enllaçar les finques resultants d'aquestes operacions amb les finques de procedència (art. 45 a 48 RH).
- **Notes marginals succedànies o de funció equivalent.** S'estenen en aquells casos en què, per decisió legal, la nota compleix una funció que correspondria a un assentament principal, d'inscripció, d'anotació preventiva o de cancel·lació. Pertany a aquest grup la nota marginal per la qual es fa constar el dret de retorn arrendaticí (art. 15 RH).

5.2. Inexactitud i rectificació dels assentaments

Els llibres del Registre de la Propietat poden contenir informació inexacta, que no es correspongui amb la realitat extraregstral. Bàsicament, aquesta discordança pot afectar la descripció material de les finques o el seu estatut jurídic. En el primer cas, la discordança es pot salvar pels procediments, abans analitzats, de rectificació de la cabuda o de declaració de l'obra nova (apartats 3.3 i 3.4). En el segon cas, la Llei hipotecària (art. 40) preveu diversos mitjans de correcció de la inexactitud, depenent d'allò en què aquesta consisteixi:

- La inexactitud pot derivar de la **manca d'accés al Registre d'alguna relació jurídica immobiliària** (art. 40 I a). El fet que, en la gran majoria dels casos, la inscripció registral sigui voluntària pot provocar que la constitució o la transmissió d'algun dret no accedeixi al foli registral i es trenqui la cadena de titularitats successives fins a arribar a l'actual. Es diu, en aquests casos, que s'ha interromput el tracte successiu, perquè qui pretén inscriure no ho pot fer per manca de constància del títol antecedent (art. 20 LH). Aquesta discordança es pot salvar per tres mitjans:
 - La **inscripció del títol o títols omesos**. Si és possible aportar els títols pendents d'inscripció, aquest és el mètode més senzill i prioritari per a esmenar la inexactitud del Registre.
 - El procediment de **represa del tracte successiu**. La represa del tracte interromput es pot fer per mitjà de l'expedient tramitat d'acord amb el règim previst a l'art. 208 LH. En particular, la tramitació s'acomoda a allò previst a l'art. 203 relatiu a l'expedient de domini, amb les particularitats previstes en el precepte citat. L'expedient de domini ha estat comentat breument quan s'ha tractat la immatriculació (apartat 3.2.b).
 - Una **resolució judicial que ordeni la rectificació**. Atès que els assentaments registrals es troben sota la salvaguarda dels tribunals, també és possible reprendre el tracte a partir d'una sentència ferma que ordeni inscriure el títol vigent i cancel·lar els títols inscrits incompatibles, si bé, per a poder fer-ho, caldrà que el procediment judicial s'hagi seguit contra els titulars d'aquests drets que hagin de ser declarats extingits.
- La inexactitud també pot derivar de l'**extinció d'algun dret inscrit o anotat** (art. 40 I b LH). Aquesta discordança se salva amb la seva cancel·lació, per mitjà de qualsevol dels procediments i en virtut dels títols idonis per a practicar aquests assentaments abans esmentats (apartat 5.1.3). En particular, la llei es refereix, a banda dels procediments cancel·latoris generals, al procediment d'alliberament de gravàmens (art. 209 i 210 LH).
- La inexactitud pot tenir lloc per **nul·litat o error d'algun assentament** (art. 40 I c LH). Els assentaments poden ser nuls si s'hi omet o s'hi expressa amb inexactitud substancial alguna de les circumstàncies que ha de contenir tot assentament del tipus que es tracti (art. 30 LH), i també poden, sense arribar a la nul·litat, contenir errors que hagin de ser esmenats. La llei regula el procediment de rectificació distingint-ne dos tipus:
 - **Errors materials**. Es produeixen quan s'escriuen unes paraules per unes altres, s'omet l'expressió d'alguna circumstància formal en l'assentament o s'equivoquen els noms o les quantitats en copiar-ho del títol (art. 211 LH). El procediment de rectificació depèn del tipus d'assentament i de si

el títol es conserva en el Registre. En cas que l'error afecti un títol inscrit que no existeixi en el Registre, per a fer la rectificació cal la conformitat de l'interessat o una providència judicial (art. 213 i 214 LH).

– **Error de concepte.** Es produeixen quan, en expressar en la inscripció algun dels continguts del títol, s'altera o es varia el seu vertader sentit (art. 216 LH). En general, els errors de concepte només es poden esmenar amb l'acord unànim de tots els interessats i del registrador o amb una providència judicial (art. 217 LH). Si el registrador o algun interessat en una inscripció s'oposa a la rectificació que un altre sol·liciti per error de concepte, la qüestió s'haurà de decidir en judici ordinari (art. 218 LH).

Tant els supòsits de rectificació per nul·litat de l'assentament com per error de concepte s'han de rectificar per mitjà de la pràctica d'una nova inscripció (art. 219 LH).

- La inexactitud del Registre pot provenir també de **falsedat, nul·litat o defecte del títol** que hagués motivat l'assentament (art. 40 I d LH). En aquest cas, l'esmena requereix bé el consentiment del titular del dret afectat (i, cal afegir, dels titulars de drets inscrits o anotats amb posterioritat), o bé una resolució judicial.

El mateix art. 40 LH regula l'exercici de l'**acció de rectificació del contingut del Registre**. La legitimació activa correspon al titular del domini o del dret real que no estigui inscrit, ho estigui erròniament o resulti lesionat per l'assentament inexacte, i s'ha d'adreçar contra tots els que derivin algun dret de l'assentament inexacte. Cal tenir en compte, però, que hi pot haver tercers hipotecaris que quedin emparats per la fe pública registral (art. 34 LH). En aquest cas, no procediria la rectificació en allò que els perjudiqués (art. 40 IV LH).

6. Efectes de la publicitat: legitimació i fe pública registral

La rellevància en el tràfic dels registres de seguretat jurídica i, particularment, del Registre de la Propietat, s'explica pels efectes que produeix a favor de les persones que confien en la informació que subministra. La importància d'aquests efectes determina que sigui essencial conèixer-ne amb precisió l'abast, els requisits per a emparar-se'n i els límits.

Una manera senzilla d'abordar aquesta qüestió és distingint entre els efectes que la publicitat registral produeix respecte del titular registral i els que produeix respecte de tercers. En el primer cas, es tracta d'efectes que responen al principi anomenat *de legitimació*; en el segon, al *de fe pública registral*.

6.1. Els efectes de la inscripció per al titular registral

a) La manca de sanació de les causes de nul·litat del títol

La inscripció no convalida els actes o els contractes que siguin nuls d'acord amb les lleis (art. 33 LH). La protecció que el Registre dispensa a l'adquirent de drets reals no arriba al punt de sanar els vicis del negoci en virtut del qual s'ha produït l'adquisició: **la inscripció en el Registre no fa que esdevingui vàlid allò que és nul** i, per tant, si hom demanda en judici la declaració de nul·litat d'un negoci, el demandat no pot oposar que aquest va ser objecte d'inscripció registral.

La manca de convalidació de la nul·litat de què parla l'art. 33 LH s'ha d'estendre a qualsevol altre vici de l'acte o el contracte inscrit que pugui determinar-ne la ineficàcia. La inscripció registral no sana les causes d'anul·labilitat (per exemple, els vicis del consentiment o la manca de capacitat) ni tampoc les causes de rescissió (per exemple, l'existència de frau de creditors o de lesió *ultradimidium*).

La regla de l'art. 33 LH té una explicació senzilla. Els vicis determinants de la nul·litat, l'anul·labilitat o la rescissió del títol en virtut del qual una persona adquireix un dret no formen part dels antecedents registrals que hom ha tingut en compte a l'hora de fer l'adquisició: l'existència de frau, de lesió, de manca de capacitat, de manca de causa, de dol, d'error o de qualsevol altra anomalia en el contracte entre transmissor i adquirent és una vicissitud *inter partes* aliena a les dades registrals en què ha confiat l'adquirent a l'hora de celebrar el negoci adquisitiu.

Un cas de nul·litat

Si A i B simulen una compravenda, el fet que el títol de compravenda s'inscriu en el Registre no impedeix que posteriorment se'n declari la nul·litat a instància de qualsevol persona legitimada, incloent qui va sol·licitar la inscripció.

Un cas d'anul·labilitat

Si A ven una finca a B intimidant-lo, la inscripció registral de la venda no confirma el contracte, que podrà ser anul·lat a instància de B.

Aquest plantejament, però, canvia radicalment quan l'anomalia que pot determinar la ineficàcia del títol adquisitiu consisteix en la **manca de legitimació del transmissor del dret** per a disposar-ne (per exemple, si no és el vertader titular o no té poder de disposició), o quan hi havia alguna **causa d'ineficàcia en el títol adquisitiu d'aquest transmissor** (per exemple, si el transmissor havia adquirit per mitjà d'un negoci simulat, o ho havia fet dolosament, enganyant el venedor).

Importància de l'article 34 LH

Si A i B simulen una compra-venda, la inscripció del títol simulat no convalida el negoci, però si B posteriorment ven a C i aquest reuneix els requisits de l'art. 34 LH, la seva adquisició serà inatacable, malgrat que el Registre no hagués convalidat el contracte entre A i B.

L'art. 33 LH, en síntesi, té el seu àmbit natural d'aplicació en la relació entre les persones que celebren l'acte o el negoci nul, anul·lable o rescindible; és una norma d'aplicació *inter partes*. Un cop entren en escena tercers adquirents, passa a ser aplicable, si se'n compleixen els requisits, l'art. 34 LH (vegeu l'apartat 6.2). La inscripció en el Registre no sana, reprenent els exemples que hem posat abans, la simulació, la intimidació o qualsevol altre vici del títol adquisitiu, però si l'adquirent, en virtut d'un negoci amb alguna d'aquestes patologies, transmet el seu dret a un tercer que les desconeix, deixa de ser aplicable, respecte d'ell, l'art. 33 LH i passa a aplicar-se l'art. 34 LH.

Així, per exemple, si es constitueix una hipoteca per una persona incapacitada sense la pertinent autorització judicial, la inscripció de la hipoteca no convalida el contracte nul (art. 33 LH), però si posteriorment s'ha d'executar la hipoteca, l'art. 34 LH protegeix el tercer adquirent (STS 20.4.2016, RJ 2016\1687).

b) Les presumpcions a favor del titular registral

La constància en el Registre de la Propietat d'una titularitat jurídica genera una aparença que la llei protegeix especialment, donant-li la consideració de veritat oficial. Tècnicament es diu, en aquest context, que la inscripció en el Registre de la Propietat proporciona **efectes de legitimació** al titular del dret. Aquests efectes de legitimació s'atribueixen no solament en interès del mateix titular sinó del tràfic jurídic. En un sistema d'inscripció voluntària, com l'espanyol, la legitimació registral és un incentiu poderós perquè els titulars de drets reals tinguin interès a fer constar els seus títols adquisitius en el Registre de la Propietat.

El principi de legitimació es reflecteix en moltes disposicions legals. En particular, són remarcables les que estableixen diverses presumpcions a favor del titular registral:

- A tots els efectes legals es **presumeix que els drets reals inscrits en el Registre existeixen i pertanyen al seu titular** en la forma determinada pel respectiu assentament (art. 38 I LH, primer incís). Això implica, d'una banda, que la inscripció té ple valor probatori (com confirma la legislació processal: art. 317, núm. 4, i 319 LEC), i de l'altra, que qui al·legui que un dret real no pertany al titular registral, que el dret inscrit està limitat per altres drets reals o que té un contingut diferent d'aquell que publica el Registre, ha de destruir la presumpció en judici contradictori seguit contra l'esmentat titular.

La presumpció d'existència i de pertinença del dret al titular registral es reforça, en la legislació hipotecària, amb l'exigència que, en cas d'exercir una acció contradictòria d'un dret inscrit, **es demani la nul·litat o la cancel·lació de l'assentament corresponent** (art. 38 II LH). Aquesta exigència pretén garantir la concordança entre el Registre i la realitat jurídica extraregstral. Tanmateix la jurisprudència ha entès que no és necessari exercir expressament l'acció de nul·litat o de cancel·lació de la inscripció, perquè això és una conseqüència necessària de l'exercici de l'acció contradictòria del dret inscrit, que es farà efectiva, si escau, en el tràmit d'execució de sentència. En aquest sentit, es poden veure, entre moltes altres, les STS 9.12.1981 (RJ 1981\5152), 23.1.1989 (RJ 1989\115), 30.9.1991 (RJ 1991\6076), 1.12.1995 (RJ 1995\9154) i 29.12.1995 (RJ 1995\9614).

- En cas de **cancel·lació d'un assentament**, es presumeix extingit el dret a què l'assentament es referia (art. 97 LH). Aquesta presumpció és el revers de la de l'art. 38 I LH; té també caràcter *iuris tantum* i opera produint els mateixos efectes.
- Es presumeix que aquell que té inscrit el domini o un dret real sobre un immoble en té també la possessió (art. 38 I LH, segon incís). Aquesta **presumpció possessòria** és aplicable al dret de propietat i a la resta de drets reals possessoris. Si la persona que figura com a titular registral del domini o un altre dret real possessori no és, en realitat, propietari o titular del dret en qüestió, la presumpció que ara comentem facilita la seva usucupió, perquè no ha de provar la possessió en concepte de titular del respectiu dret, ni tampoc, com resulta de l'art. 35 LH, que la seva possessió era pública, pacífica, ininterrompuda i de bona fe. Tot això es presumeix pel fet de la inscripció.

Vegeu també

Sobre l'operativitat de la usucupió *secundum tabulas* del titular registral, vegeu l'apartat 4.5 del mòdul 3.

La presumpció de possessió de l'art. 38 LH és *iuris tantum*. Ho demostra, per exemple, l'art. 36 LH, que permet que es pugui arribar a consumir la usucupió a favor d'un tercer posseïdor contra el titular registral. La possessió del tercer perjudica el titular inscrit si aquest no la interromp en la forma i el termini establerts per la llei. No li serveix, a aquest efecte, aduir la presumpció possessòria de l'art. 38 LH. Sobre la possessió *contra tabulas*, vegeu també l'apartat 4.5 del mòdul 3.

c) L'exercici d'accions reals amb base en la inscripció registral del dret

El principi de legitimació registral té també una important derivació procesal, regulada en l'art. 41 LH, que s'acostuma a conèixer com **acció real registral**. Encara que la qüestió sigui controvertida, en la doctrina predomina la idea que aquest precepte no atribueix una acció autònoma, sinó que es limita a facilitar l'exercici de "les accions reals procedents dels drets inscrits", com l'acció reivindicatòria, la negatòria, la confessòria o altres d'equivalents amb

un contingut de tutela juridicoreal. En virtut d'aquest precepte, el titular registral pot exercitar aquestes accions reals procedents dels drets inscrits contra totes aquelles persones que, sense títol inscrit, s'oposin al seu dret o en pertorbin l'exercici, i ho pot fer directament amb base en la seva qualitat de titular registral, sense altres acreditacions.

L'objecte d'aquesta acció és fer plenament efectiu el contingut del dret inscrit enfront de qui no el reconegui, el contradigui o en pertorbi de qualsevol manera l'exercici. Normalment, s'adreça a obtenir o a recuperar la possessió del bé que és objecte del dret inscrit, però pot pretendre també la realització pel jutge d'altres pronunciaments necessaris per a donar plena efectivitat al dret.

L'exercici de les accions derivades de la legitimació registral (art. 41 LH) pot a vegades complir la mateixa funció que els interdictes, però a diferència d'aquests, no requereix necessàriament que hi hagi hagut actes previs de pertorbació o de despullament possessori. La possibilitat d'iniciar un procediment amb base en l'art. 41 LH no està tampoc sotmesa al curt termini de durada dels interdictes: pot tenir lloc en qualsevol moment, mentre estigui vigent l'assentament registral.

Com hem dit, l'acció real registral es fonamenta en la legitimació de l'agent com a titular registral: aquest en té prou a acreditar la vigència de l'assentament corresponent sense contradicció per mitjà de la corresponent certificació registral, i és la part demandada la que haurà de provar, si escau, que posseeix la finca o el dret en virtut d'una relació jurídica que hagi de perjudicar el titular inscrit.

La regulació procedimental d'aquesta acció es troba en la LEC. L'art. 41 LH remet al judici verbal, en concordança amb allò que disposa l'art. 250 núm. 7 LEC. L'art. 439.2 LEC estableix els requisits que ha de complir el demandant perquè sigui admesa la demanda, i l'art. 444.2 LEC els que ha de complir el demandat per oposar-se a aquesta, com també les causes d'oposició, que estan taxades. El caràcter taxatiu de les causes d'oposició explica que la sentència que es dicti en aquest procediment no tingui eficàcia de cosa jutjada (art. 447.3 LEC).

6.2. Els efectes de la inscripció respecte de tercers

El sistema registral espanyol empara les persones que pretenen adquirir la propietat o qualsevol altre dret real immobiliari i ho fan confiant en la informació que el Registre publica, encara que sigui inexacta. Aquesta confiança, en els casos en què el transmissor d'un dret no n'era titular, pot arribar a determinar que es produeixi una adquisició *a non domino*. La protecció que dispensa el Registre de la Propietat es deriva de l'anomenat **principi de fe pública registral** i les seves condicions o requisits d'aplicació estan regulats per l'art. 34 LH. Aquest principi, però, no solament té la vessant positiva de protecció del tercer que adquireix confiant en la informació registral, sinó també una vessant negativa, de no-oposabilitat als tercers d'allò que no és inscrit, a què es refereix l'art. 32 LH.

a) La protecció del tercer adquirent basada en la fe pública registral

Diu el primer paràgraf de l'article 34 de la LH: "El tercer que de bona fe adquireixi a títol onerós algun dret de persona que en el Registre aparegui amb facultats per a transmetre'l serà mantingut en la seva adquisició, un cop hagi inscrit el seu dret, encara que després s'anul·li o resolgui el de l'atorgant per virtut de causes que no constin en el mateix Registre."

Tercer hipotecari

L'adquirent en el qual es donen els requisits de l'article 34 de la LH es coneix amb la denominació de *tercer hipotecari*.

• Requisits de la protecció al tercer hipotecari

Per a poder gaudir de la protecció de l'article 34 de la LH, cal complir els requisits següents:

– **Adquisició de bona fe.** El principi de fe pública registral és rellevant en els casos en què el constituent o transmissent d'un dret no estava legitimat per a transmetre'l a una altra persona (perquè no era seu o perquè no tenia el poder de disposar-ne) i també en els casos en què el títol del constituent o transmissent era susceptible d'anul·lació o de patir algun altre tipus d'ineficàcia. En aquest marc, l'exigència que el tercer hipotecari sigui de bona fe s'ha d'interpretar en el sentit que havia de desconèixer les causes que privaven el seu transmissent de legitimació per a transmetre o que feien que el títol de l'esmentat transmissent pogués ser declarat ineficaç.

La bona fe que exigeix l'art. 34 LH reclama una actitud diligent per part de l'adquirent. Aquest no en té prou a aduir la manca de constància en el Registre dels fets que determinaven la manca de legitimació del seu transmissent. Si l'adquirent podia racionalment conèixer aquests fets, no serà considerat de bona fe. Tanmateix, cal tenir en compte que la bona fe del tercer es presumeix (art. 34 II LH).

– **Adquisició a títol onerós.** El tercer hipotecari ha d'haver adquirit el seu dret a títol onerós; és a dir, l'adquisició ha d'haver tingut lloc per mitjà d'un acte o un negoci que impliqui realitzar o haver realitzat prèviament una contraprestació o que tingui una funció solutòria d'obligacions prèviament concretes pel transmissent. El tercer hipotecari és protegit perquè ha fet o ha quedat obligat a fer un sacrifici econòmic. Altrament, la llei dóna preferència al vertader propietari (si el transmissent no ho és) o a la persona beneficiada per la ineficàcia del títol del transmissent.

Si l'adquisició ha tingut lloc a títol gratuït o lucratiu (per exemple, per donació o per successió *mortis causa*), disposa l'art. 34 III LH que l'adquirent "no gaudirà de més protecció registral que la que tingués el seu causant o transmissent". Això significa que el donatari no queda privat de tota protecció: si el donant era un tercer hipotecari, el donatari es pot aprofitar de la protecció que l'art. 34 LH dispensava a aquell.

Exemple

Compareu els exemples següents:

– A, propietari i titular registral d'una finca, la ven a B, però abans que aquest inscrigui el títol de compravenda, A mor i en el seu testament la finca en qüestió és llegada a C. Encara que C inscrigui el seu títol de llegat en el Registre de la Propietat, el seu dret no preval enfront de B, perquè C és un adquirent a títol lucratiu.

– A, titular registral d'una finca que en realitat no és seva, la ven a B i aquest, més endavant, la dona al seu fill C. Encara que la finca venuda per A pertanyés en realitat a Z, aquest no podrà reivindicar-la de C, perquè C, tot i haver-la adquirit a títol gratuït, s'aprofita del fet que B és tercer hipotecari.

– **Constància en el Registre de la titularitat o les facultats dispositives del transmissent.** El tercer hipotecari és protegit pel fet d'adquirir d'un titular registral, és a dir, de confiar en la informació que subministra el Registre, la qual, com sabem, és presumeix exacta. Per a quedar protegit per l'art. 34 LH, cal que el transmissent del dret sigui titular registral en el moment de la celebració del negoci adquisitiu; no n'hi ha prou a què ho sigui en el moment de la seva inscripció (STS 23.9.2004, RJ 2004\5579).

L'abast de la protecció del tercer hipotecari queda, a més, delimitada pel contingut del Registre. Per tant, quedarà desvirtuada si el títol del seu transmissent esdevé ineficax per alguna causa que consti en el Registre. Aquesta limitació de la protecció per raó d'allò que consta en el Registre s'ha de posar en connexió amb la inscriptibilitat de certes causes de rescissió, revocació o resolució dels títols inscrits (art. 37 LH). Si el títol del transmissent queda rescindit, revocat o resolt per una causa que constava inscrita, l'adquirent n'ha de patir les conseqüències.

Si un titular registral ha adquirit una finca per via de donació modal i en el Registre consten les càrregues que li han estat imposades, la revocació de la donació per incompliment d'aquestes càrregues és oposable a tercers adquirents de la finca, encara que ho fossin a títol oneros.

– **Inscripció per l'adquirent del seu dret.** El tercer adquirent és mantingut en la seva adquisició, encara que sigui *a non domino*, "un cop hagi inscrit el seu dret". Naturalment, la seva protecció començarà en el moment en què s'hagi estès l'assentament de presentació, ja que, com hem dit, la inscripció retrotrau els seus efectes a aquest moment.

- **Límits a la protecció del tercer hipotecari**

En alguns supòsits molt concrets, els efectes de fe pública registral es troben temporalment atenuats, ateses les circumstàncies en què s'ha produït la inscripció o les característiques del títol del qual el tercer adquirent deriva el seu dret:

– **Adquisició derivada d'un títol inscrit en virtut de procediment immatriculador.** En cas d'immatriculació realitzada pels procediments dels art. 198.1 5è. i 6è., 203 a 206 LH (sobre aquests procediments, vegeu l'apartat 3.2.b), els efectes de la fe pública registral queden suspesos du-

rant dos anys (art. 207 LH). Aquesta cautela –motivada per una relativa desconfiança entorn de la fiabilitat del procediment immatriculador– no regeix en cas que la immatriculació hagi tingut lloc per mitjà de la tramitació d'un expedient de domini. Així, per exemple, si la finca s'ha immatriculada pel sistema de doble títol (art. 205 LH), la persona que l'adquireix de qui figura com a propietari en l'assentament de primera inscripció no queda protegida durant dos anys: si en aquest període apareix algú que demostra judicialment ser propietari de la finca o tenir sobre ella algun dret real, l'adquirent no pot invocar l'article 34 de la LH.

– **Adquisició derivada d'un títol d'herència o de llegat.** Les inscripcions de domini o d'altres drets reals adquirits per herència o llegat no produeixen efectes respecte de tercers fins que no han transcorregut dos anys des de la data de la mort del causant, llevat de les fetes a favor d'hereus forçosos (art. 28 LH). Si un hereu, per tant, ven una finca, el comprador ha de saber que no queda protegit enfront de possibles accions d'altres causahavents fins que no hagin transcorregut dos anys comptats des de la data de la mort del causant.

– **Supòsits de doble immatriculació.** Com hem dit més amunt (vegeu l'apartat 3.2.d), en els supòsits de doble immatriculació, els efectes de la inscripció a favor de les dues persones que consten com a propietaris o titulars de drets reals contradictoris en els dos folis es neutralitzen i, per tant, cap d'elles no pot invocar la condició de tercer hipotecari.

La fe pública registral tampoc no preval enfront de limitacions o restriccions de naturalesa legal i que, per tant, poden ser conegudes per qualsevol adquirent encara que no constin en els llibres del Registre. Això passa, per exemple, amb els límits de la propietat per raons d'interès públic, incloent-hi els relacionats amb el planejament urbanístic (art. 545-2 CCCat), amb els límits legals derivats de les relacions de veïnatge (art. 545-3 CCCat), amb les hipoteques legals tàcites o amb els drets d'adquisició preferent d'origen legal.

b) La no-oposabilitat al tercer dels títols no inscrits

La fe pública registral no només té una vessant positiva de protecció al tercer que recolza la seva adquisició en la titularitat registral del seu transmissor. Té també una vessant negativa de no-oposabilitat d'allò que, podent ser inscrit o anotat en el Registre, no ho ha estat. L'art. 32 LH, coincidint amb l'art. 606 CC, explicita aquesta dimensió negativa de la fe pública registral, dient que "els títols de domini o d'altres drets reals sobre béns immobles, que no estiguin degudament inscrits o anotats en el Registre de la Propietat, no perjudiquen a tercer".

És doctrinalment polèmic si el tercer a què es refereix l'art. 32 LH és el mateix tercer hipotecari de l'art. 34 LH, i si ha de complir, per tant, els requisits d'aquest darrer precepte. Hi ha consens a què aquest tercer ha de ser un adquirent de domini o de drets reals, no un mer creditor o titular de drets personals, ja que el sistema registral s'adreça a la protecció dels primers, no dels segons. També cal que aquest tercer inscriu el seu títol en el Registre i sigui de bona fe. Més dubtós és, en canvi, si cal que hagi adquirit a títol oneros, com el tercer hipotecari de l'art. 34 LH.

La jurisprudència del TS...

... ha negat alguna vegada que la no-oposabilitat dels títols no inscrits s'apliqui només als adquirents a títol oneros (STS 8.5.1982, RJ 1982\2559).

L'art. 32 LH fa que no puguin oposar-se al tercer adquirent els drets reals no inscrits. Vegem el cas següent: A constitueix un dret de superfície a favor de B, i aquest no l'inscriu. Posteriorment, A transmet la propietat de la finca a C. C desconeix la constitució del dret de superfície, que no figura inscrit en el Registre de la Propietat. En aquest cas, B no podrà fer valer el dret de superfície enfront de C, que serà propietari lliure (vegeu també, en aquest mateix sentit, l'art. 564-3.3 CCCat).

Resum

La seguretat i la fluïdesa del tràfic depenen de l'existència d'un sistema fiable de publicitat dels drets. Quan es tracta de béns immobles o de béns mobles particularment valuosos, aquesta publicitat s'articula per mitjà de registres públics, que subministren una informació que pretén constituir la veritat oficial de les situacions jurídiques publicades. A Espanya, el sistema de publicitat registral es va implantar, en primer lloc, respecte dels béns immobles, mitjançant el Registre de la Propietat. Posteriorment, es van anar constituint diferents registres per donar publicitat de certs fets o actes (sobretot, garanties) relatius a determinades categories de béns mobles, que s'han acabat refonent en el Registre de Béns Mobles.

El Registre de la Propietat és un registre de béns immobles, que dóna publicitat de determinats tipus de drets que les persones poden tenir sobre aquests béns. Són objecte d'inscripció registral els actes jurídics o títols "de constitució, declaració, reconeixement, adquisició, modificació o extinció de la propietat o d'altres drets reals" (art. 2 LH). Al marge d'aquests títols, també poden accedir al Registre, excepcionalment, alguns drets personals; les resolucions judicials relatives a la capacitat de les persones, en la mesura que incideixen en la seva aptitud per a disposar dels béns i, en general, els pactes o estipulacions amb transcendència real.

La impossibilitat d'inscriure els drets personals queda patent en els articles 11 de la LH i 9 del RH, que declaren no inscriptibles els ajornaments del pagament del preu en els contractes onerosos; l'obligació de constituir, transmetre, modificar o extingir el domini o altres drets reals sobre immobles, i en general, altres obligacions o drets personals. Això no exclou, però, la possibilitat que aquestes obligacions accedeixin al Registre mitjançant la inscripció de la condició resolutòria o la garantia real constituïda per a assegurar el seu compliment. D'altra banda, cal recordar que la legislació hipotecària permet la inscripció de certs contractes d'arrendament de béns immobles, del contracte o estipulació d'opció de compra i del dret de retorn arrendatíci, que, en principi, tenen caràcter personal però que, per mitjà de la inscripció, guanyen eficàcia real.

Finalment, hi ha drets i situacions juridicoreals que no requereixen inscripció, com ara els límits legals del domini, les hipoteques legals tàcites i també, quan tenen aquest mateix origen legal, les prohibicions de disposar, les afeccions reals i els drets d'adquisició preferent.

Els béns immobles accedeixen al Registre amb la denominació de *finques*. En la sistemàtica registral, però, el concepte de finca és més ampli que en el llenguatge ordinari, perquè inclou tot allò que obre foli en el Registre. La incor-

poració de les finques al Registre té lloc amb la seva immatriculació, que es pot dur a terme mitjançant l'aportació de dos títols públics adquisitius sobre la mateixa (el de qui pretén immatricular i l'anterior del qual deriva aquest), un expedient de domini o un certificat administratiu en els casos regulats per la LH. Ara bé, els efectes d'aquesta primera inscripció respecte de tercers no es produiran, amb l'excepció de la immatriculació en expedient de domini, fins que no hagin transcorregut dos anys des de la seva data.

Els títols que accedeixen al Registre han d'expressar determinades circumstàncies descriptives de les finques; en particular, la seva naturalesa, situació, mesura superficial, i referència cadastral i la representació gràfica georeferenciada de la finca. Les inexactituds en la descripció registral de les finques, tant si deriven d'error en els títols (per exemple, pel fet que hi consti un excés de cabuda) com de modificacions sobrevingudes en la realitat física de l'immoble, són susceptibles de constància registral. La legislació hipotecària, en aquest sentit, regula els procediments per a fer constar l'agrupació, l'agregació, la segregació i la divisió de finques, com també per a declarar l'obra nova.

El procediment per a l'accés al Registre dels títols inscriptibles o anotables s'inicia, com a regla general, a instància de part interessada, regla que es coneix com *principi de rogació* o *d'instància*. Un cop presentat el títol, s'ha d'estendre l'assentament de presentació en el llibre diari del Registre. Aquest assentament té caràcter provisional, ja que es limita a constatar que s'ha presentat un títol, indicant el dia i l'hora de presentació, i està estretament vinculat al principi de prioritat, ja que tanca el Registre als títols que es presentin amb posterioritat. L'assentament de presentació determina la data de la inscripció, si aquesta s'arriba a produir.

El registrador té en exclusiva la funció qualificadora, és a dir, ha de determinar si l'acte o el contracte que s'ha d'inscriure o anotar és conforme a la llei (principi de legalitat). La qualificació es projecta sobre diferents circumstàncies segons es tracti de qualificar documents atorgats per particulars, documents administratius o documents judicials. És important tenir en compte que, en virtut del principi de tracte successiu, per a inscriure o anotar títols cal que consti prèviament inscrit el dret de la persona que atorga o en nom de la qual són atorgats els actes referits. El registrador pot fer una qualificació positiva i efectuar l'assentament, o bé negativa. Les qualificacions negatives poden determinar la suspensió de la pràctica de l'assentament, si observa defectes esmenables, o la seva denegació. Contra les qualificacions negatives es pot interposar recurs en via administrativa o jurisdiccional, seguint els tràmits i observant els terminis legals.

En el Registre es poden practicar assentaments de presentació, d'inscripció, d'anotació preventiva, de cancel·lació i de nota marginal. Els més importants són el d'inscripció i el d'anotació preventiva. La inscripció és un assentament de durada indefinida, en què es fa constar la constitució, el reconeixement, la transmissió o la modificació de drets o facultats jurídiques (o drets personals

amb eficàcia real), i certes situacions subjectives. Les anotacions preventives són assentaments de vigència temporal limitada, en què es fan constar situacions jurídiques que la llei valora com a no inscriptibles i que caduquen, llevat d'excepcions, als quatre anys de la data de la seva pràctica, si bé aquest termini pot ser susceptible de pròrrogues.

Finalment, respecte de l'eficàcia que produeix la inscripció en el Registre, cal diferenciar entre els efectes a favor del titular registral, que responen al principi de legitimació, i els efectes respecte de tercers, que responen al principi de fe pública registral. A favor del titular registral, la inscripció fa que operin diverses presumpcions: els drets reals inscrits en el Registre existeixen i pertanyen al seu titular en la forma determinada pel respectiu assentament; en cas de cancel·lació d'un assentament, es presumeix extingit el dret a què es referia; i es presumeix també que qui té inscrit el domini o un dret real possessori sobre un immoble en té també la possessió. D'altra banda, el titular registral disposa d'un procediment sumari, basat en el fet mateix de la inscripció, per a fer valer les seves accions reals contra totes aquelles persones que, sense títol inscrit, s'oposin al seu dret o en pertorbin l'exercici.

Pel que fa als efectes respecte de tercers, l'article 34 de la LH protegeix el tercer hipotecari que hagi adquirit de bona fe i a títol oneros de qui consta en el Registre i, a més, hagi inscrit el seu dret. La fe pública registral també implica que no es podrà oposar allò que, podent ser inscrit o anotat en el Registre, no ho ha estat.

Activitats

1. En el plec de condicions que s'adjuntava en una venda efectuada per un ajuntament amb un particular, l'entitat venedora va fer constar la clàusula següent: "Si el bien enajenado no fuese destinado a uso hotelero en el plazo de dos años a contar desde la notificación, el adquirente deberá abonar al Ayuntamiento veinte millones de pesetas o alternativamente el Ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retraer la finca vendida." Sol·licitada la inscripció de la venda, el registrador de la propietat no va fer constar en el Registre aquesta clàusula. Davant de l'incompliment per part del comprador de la destinació que preveia el contracte, l'ajuntament va intentar el retracte, però sense èxit, perquè la finca havia estat venuda anteriorment pel comprador a un tercer adquirent, que va inscriure el seu títol en el Registre.

Creieu que la clàusula esmentada hauria d'haver accedit al Registre? Si el registrador creu que no té transcendència real, té obligació de fer-ne una qualificació negativa? O es pot limitar a ignorar-la? Respon civilment en cas de no qualificar? Llegiu la STS 23.10.2002 (RJ 2002\9305).

2. L'aplicabilitat de l'article 34 de la LH no solament es planteja en els supòsits de doble venda voluntària per un mateix venedor, sinó també –i amb més freqüència– en els supòsits de col·lisió entre un comprador que no ha inscrit el seu títol (per exemple, perquè s'havia atorgat en document privat) i un ulterior adquirent en virtut de venda forçosa efectuada en un procediment administratiu o judicial d'apressament contra el venedor primitiu. Té en aquests casos la persona que adquireix arran del procediment d'apressament la condició de tercer hipotecari? Seria rellevant el fet que aquest adquirent conegués que el bé havia estat venut prèviament a una altra persona, encara que el títol no estigués inscrit? Llegiu la STS 5.3.2007 (RJ 2007\723), que recapitula la jurisprudència del TS de les dues dècades precedents.

3. Considereu el següent supòsit de fet:

Arran d'una crisi matrimonial, l'autoritat judicial atribueix l'ús de l'habitatge familiar a la dona, amb la qual conviuen els fills del matrimoni. Aquesta atribució té lloc tres vegades: en la resolució interlocutòria de mesures provisionals de la separació (1981), en la sentència de separació (1982) i en la sentència de divorci (1988). Aquest dret d'ús, tot i ser inscripció en el Registre de la Propietat, no arriba a ser inscrit. Amb anterioritat a aquestes resolucions, el marit, propietari de l'habitatge, havia constituït hipoteca sobre aquest a favor d'una caixa d'estalvis (1979). Davant de la manca de pagament del préstec hipotecari, la caixa va decidir executar la hipoteca, que va determinar la venda de la finca a un tercer.

Pot la titular del dret d'ús oposar-lo (i mantenir la possessió de l'habitatge) enfront del tercer adquirent? Seria diferent la solució en cas que la dona hagués inscrit el seu dret d'ús? Tenen obligació els adquirents potencials d'una finca, en un procediment d'execució hipotecària, d'assabentar-se si l'immoble està ocupat per alguna persona en virtut d'algun títol que no consti en el Registre de la Propietat?

Llegiu la STS 22.4.2004 (RJ 2004\2713) i el comentari que en fa **H. Campuzano Tomé** (2005), a *CCJC* (núm. 67, pàg. 175-182).

Exercicis d'autoavaluació

1. En la inscripció d'un títol de compravenda immobiliària amb part del preu ajornat, es pot fer constar en el Registre l'import de l'obligació pendent? I si s'ha garantit amb hipoteca?

2. Es poden inscriure les prohibicions de disposar en el Registre de la Propietat?

3. Si una finca té en realitat una cabuda més gran de la que consta en el Registre, per quin procediment es pot rectificar aquesta discordança?

4. Si en un solar el propietari hi edifica, té l'obligació de declarar-ho al Registre de la Propietat? En quin moment es pot fer aquesta declaració? Quins requisits calen?

5. Si el registrador observa que un títol presentat en el Registre conté defectes de contingut (per exemple, la descripció de la finca és poc acurada), pot rebutjar la pràctica de l'assentament de presentació? I si adverteix que el títol no compleix el principi de tracte successiu?

6. Si el registrador de la propietat adverteix que la venda d'un immoble s'ha fet per sota de la meitat del seu preu just, i per tant, el negoci és rescindible per lesió *ultradimidium* (art. 621-46 CCCat), pot formular una qualificació negativa? Seria el defecte esmenable, o no esmenable?

7. Es poden recórrer les qualificacions negatives si es tracta de defectes esmenables? Quins recursos es poden interposar contra una qualificació registral negativa?
8. Es pot anotar preventivament una demanda adreçada a què es declari la usucapió de la propietat d'una finca? En cas positiu, quina vigència tindria aquesta anotació?
9. Pot el deutor d'un préstec hipotecari demanar al registrador la cancel·lació de la hipoteca un cop ha pagat íntegrament el deute? Si l'entitat financera que ha concedit un préstec hipotecari es nega a la cancel·lació, què pot fer el deutor?
10. Té el creditor que anota preventivament l'embargament d'una finca del seu deutor la condició de tercer hipotecari, si resulta que la finca no pertanyia en realitat al deutor sinó a una altra persona?
11. Gaudeix de la protecció de l'article 34 de la LH el promotor immobiliari que compra un solar que el venedor havia adquirit per donació? I si el venedor l'havia adquirit a títol d'herència?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. D'acord amb els art. 11 LH i 9 RH, no és inscripible l'expressió de l'ajornament del pagament del preu en els contractes. Això no obstant, si la compravenda amb pagament de preu ajornat s'ha garantit amb una hipoteca, l'obligació i el dret correlatiu tenen accés al Registre mitjançant la garantia (art. 12 LH).

2. Segons l'art. 26 núm. 3 LH, es poden inscriure en el Registre de la Propietat les prohibicions de disposar imposades pel donant o pel testador en actes a títol gratuït o en disposicions de darrera voluntat. Si la prohibició s'ha imposat en un contracte oneros, no es considera un element determinant de l'abast del dret, sinó una obligació personal, no susceptible *per se* d'inscripció.

3. L'excés de cabuda es pot rectificar mitjançant el procediment previst a l'article 203 LH relatiu a l'expedient de domini, amb algunes particularitats. La particularitat més rellevant és que la llei preveu que si el registrador, a la vista de les circumstàncies concurrents a l'expedient i el contingut de l'historial de les finques en el registre, té dubtes fundats sobre la possibilitat que l'expedient de rectificació de la descripció registral encobris un negoci translatiu o operacions de modificació d'entitat hipotecària, procedirà a suspendre la inscripció sol·licitada motivant les raons en els que funda els mencionats dubtes (art. 201.1 LH). No és necessària la tramitació de l'expedient de rectificació per la constatació de diferències de cabuda de la finca inscrita, en els supòsits següents: Quan les diferències de cabuda no excedeixin al deu per cent de la inscrita i s'acrediti mitjançant certificació cadastral descriptiva i gràfica, sempre que de les dades descriptives respectives se'n derivi la plena coincidència entre la parcel·la objecte del certificat i la finca inscrita (art. 201.3.a LH). En el supòsits de rectificació de superfície, quan la diferència al·legada no excedeixi del cinc per cent de la cabuda inscrita (art. 201.3.b LH).

4. La declaració d'obra nova no és obligatòria, tot i ser aconsellable per a gaudir dels efectes de la publicitat registral. L'existència d'una construcció es pot fer constar en el Registre per mitjà de la descripció de l'obra nova en un títol referent a l'immoble, sempre que aquest títol pugui tenir accés al Registre, o per mitjà d'escriptura pública de declaració de l'obra nova, atorgada amb el compliment dels requisits legals (art. 202 LH i 308 RH).

5. En ambdós casos, el registrador no pot rebutjar la pràctica de l'assentament de presentació. Si el títol conté defectes de descripció de la finca, això serà una falta esmenable i, per tant, el registrador podrà suspendre la inscripció i ho manifestarà a les persones que pretenien la pràctica de l'assentament perquè, si ho volen, recullin el document i l'esmenin durant la vigència de l'assentament de presentació. L'incompliment del principi de tracte successiu és un defecte no esmenable, i el registrador denegarà la inscripció amb caràcter definitiu.

6. El registrador no pot apreciar la rescissió per lesió *ultradimidium* en la seva qualificació perquè no resulta ni del contingut dels llibres ni del mateix títol, ja que el valor de la finca depèn de circumstàncies alienes al mateix contingut del títol que el registrador no pot ni ha de valorar.

7. Totes les qualificacions negatives poden ser objecte de recurs, tant si són per defectes esmenables com per defectes no esmenables. Hom pot interposar dos recursos: el recurs governatiu davant de la DGRN o el recurs jurisdiccional davant del jutge civil competent. En cas d'interposar recurs davant de la DGRN, la resolució d'aquest òrgan es podrà recórrer també davant de la jurisdicció ordinària. A Catalunya, si la qualificació incideix en matèria de dret civil català, cal interposar sempre el recurs administratiu davant de la DGDEJ abans d'acudir als tribunals ordinaris.

8. Sí, perquè la llei permet demanar anotació preventiva de les demandes que tinguin per objecte la declaració de la propietat sobre un bé immoble (art. 42.1 LH). Aquesta anotació caduca als quatre anys de la data en què es va fer, si bé es podrà prorrogar, a instància dels interessats o per ordre judicial, per quatre anys més si el manament ordenant la pròrroga es presenta abans de la caducitat de l'assentament (art. 86 LH). Si calgués, perquè no hagués acabat el procés, es podrien practicar ulteriors pròrroques.

9. La cancel·lació de la hipoteca exigeix consentiment del creditor hipotecari (art. 82.1 LH) i, per tant, no la pot demanar el deutor unilateralment. Si l'entitat financera que va concedir el préstec es negués a consentir la cancel·lació, el deutor la hi pot exigir en un judici ordinari. En aquest cas, la cancel·lació s'efectuarà quan s'hagi dictat sentència ferma ordenant-la.

10. El creditor amb anotació preventiva no té la consideració de tercer hipotecari i, per tant, no queda protegit enfront del vertader propietari de la finca. La condició de tercer hipote-

cari només pot correspondre als titulars de drets en virtut d'inscripció (art. 34 LH), com per exemple, l'adquirent en pública subhasta en el procediment d'execució seguit arran de l'embargament anotat.

11. El promotor immobiliari que compra un solar que el venedor ha adquirit per donació té la protecció de l'art. 34 LH si ha adquirit de bona fe i a títol oneros del titular registral i, a més, ha inscrit el seu dret en el Registre de la Propietat. Si el venedor havia adquirit a títol d'herència, la inscripció no produeix efectes respecte de tercers fins que no hagin transcorregut dos anys des de la data de la mort del causant, llevat que sigui un hereu forçós (art. 28 LH).

Bibliografía

Bibliografía bàsica

Obres generals

Díez-Picazo, L. (2009-2012). *Fundamentos del derecho civil patrimonial*. Vol. III: *Las relaciones jurídico-reales. El registro de la propiedad. La posesión* (5a. ed.). Madrid: Civitas.

Díez-Picazo, L.; Gullón Ballesteros, A. (2016). *Sistema de derecho civil*. Vol. III. Tomo 1: *Derechos reales en general. Posesión. Propiedad. El registro de la propiedad*. Tomo 2: *Derechos reales en particular* (9a. ed.). Madrid: Tecnos.

Peña Bernaldo de Quirós, M. (2001). *Derechos reales. Derecho hipotecario*. Vol. 2: *Derechos reales de garantía. Registro de la propiedad* (4a. ed.). Madrid: Centro de Estudios Registrales.

Sánchez Calero, F. J. (coord.) (2018). *Curso de derecho civil*. Vol. III: *Derechos reales y registral inmobiliario* (7a. ed.). València: Tirant lo Blanch.

Manuales i tractats de dret immobiliari registral

Álvarez Caperochipi, J. A. (2006). *Derecho inmobiliario registral* (2a. ed.). Granada: Comares.

Clemente Meoro, M. E. (coord.) (2002). *Estudios de derecho inmobiliario registral en homenaje al profesor Celestino Cano Tello*. València: Universitat de València, Departament de Dret Civil / Tirant lo Blanch.

Fernández del Pozo, L. (2004). *El Registro de bienes muebles: los bienes muebles registrales y la preferencia registral de los derechos inscritos*. Madrid / Barcelona: Marcial Pons.

García García, J. M. (1998, 1993, 2003 i 1999). *Derecho inmobiliario registral o hipotecario* (toms I, II, III i V). Madrid: Civitas.

Gómez Gállego, F. J.; Pozo Carrascosa, P. del (2006). *Lecciones de derecho hipotecario* (2a. ed.). Madrid / Barcelona: Marcial Pons.

Juárez Torrejón, A. (2016). *Temas de Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Tecnos.

Lacruz Berdejo, J. L. (2003). *Derecho inmobiliario registral* (2a. ed.). Madrid: Dykinson.

Manzano Solano, A.; Manzano Fernández, M. del M. (2008). *Instituciones de Derecho registral inmobiliario*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

Montserrat Valero, A. (2000). *Derecho inmobiliario registral*. Madrid: Civitas.

Pau Pedrón, A. (2003). *Elementos de derecho hipotecario* (2a. ed.). Madrid: Universidad Pontificia Comillas.

Roca Sastre, R. M.; Roca-Sastre Muncunill, L. (1997). *Derecho hipotecario: dinámica registral* (8a. ed., tom IV). Barcelona: Bosch.

Sánchez Calero, F. J.; Sánchez-Calero Arribas, B. (2017). *Manual de derecho inmobiliario registral* (5a. ed.). València: Tirant lo Blanch.

Serrano Alonso, E. (2002). *Conceptos fundamentales del derecho hipotecario* (4a. ed.). Madrid: Edisofer.

