
El dret hipotecari i el Registre de la Propietat

PID_00265028

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Temps mínim de dedicació recomanat: 2 hores





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propietat. Notari. Llicenciat en Humanitats per la UOC.

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propietat de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisió d'aquest recurs d'aprenentatge UOC ha estat coordinada per la professora: Marian Gili Saldaña (2019)

Segona edició: setembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
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. El dret hipotecari	9
1.1. Concepte	9
1.2. Finalitat	9
1.3. Fonts	10
2. El Registre de la Propietat	11
2.1. Classes de llibres	11
2.2. Els assentaments del Registre	12
2.3. Extensió dels assentaments	13
3. Elements personals d'inscripció: titularitat registral	16
4. Elements reals de la inscripció: béns i drets inscriptibles	17
4.1. La finca registral	17
4.2. Inscripció de drets reals immobiliaris	17
4.3. El sistema de <i>numerus apertus</i> de drets reals	18
4.4. El problema de la tradició	18
5. Elements formals de la inscripció: títols inscriptibles	19
5.1. Regla de documentació pública	19
5.2. Rectificació del Registre	19
Resum	21
Activitats	23
Exercicis d'autoavaluació	23
Solucionari	24

Introducció

Dret hipotecari és tant com dret immobiliari registral; i si rep el primer nom no és perquè estudiï el dret real d'hipoteca (que també ho fa), sinó perquè ha nascut històricament per a omplir la necessitat de donar publicitat a les càrregues i afeccions reals sobre les finques (i especialment a les hipoteques), la clandestinitat o caràcter ocult de les quals perjudicava notablement el tràfic immobiliari.

El dret hipotecari és la disciplina jurídica, part del dret civil, que estudia el tràfic jurídic dels **drets reals sobre béns immobles** en l'àmbit del Registre de la Propietat: no és la mera regulació administrativa del funcionament d'un registre, sinó que regula els efectes substantius de la inscripció en la dinàmica dels drets reals.

El dret hipotecari es pot considerar una part del dret civil i, concretament, dels drets reals; o es pot considerar una disciplina que al llarg dels temps ha anat guanyant una autonomia doctrinal i legislativa que la distingeix amb caràcters propis. Però la discussió sembla purament teòrica, perquè, no ja l'autonomia del dret hipotecari, sinó la mateixa divisió del dret en les assignatures tradicionals no es correspon amb la realitat dels problemes, i és només útil a efectes didàctics. En la realitat, molts tractats de dret civil ignoren la matèria hipotecària, mentre que d'altres la inclouen; i, d'altra banda, hi ha tractats exclusivament de dret hipotecari (alguns de més extensió que la majoria dels de dret civil). En canvi, sí que és interessant assenyalar que el dret hipotecari respon a principis diferents, i de vegades contraris, dels del dret civil, i pot resultar sorprenent per a qui s'endinsa per primera vegada en el seu estudi després d'haver assimilat les normes civils; perquè la Llei hipotecària té una inspiració clarament germànica, davant els criteris romanistes del Codi civil; i en aquesta Llei, la protecció de la seguretat del tràfic (que és una de les finalitats fonamentals del dret hipotecari) imposa moltes vegades el sacrifici dels principis civils.

Fins i tot sense sortir del Codi civil n'hi ha prou amb comparar l'hipotecarista art. 1473 Cc, amb el romanista art. 609 CC. A ven una finca a B i, després, fraudulentament, la torna a vendre a C, que la inscriu en el Registre de la Propietat i que, així, se'n converteix en propietari; si la primera venda, de A a B, va ser completa, amb contracte i tradició, B es va convertir en propietari en aquell moment (art. 609 Cc) i, després, C no va poder adquirir res, perquè va adquirir de qui ja no era propietari. La llei no dubta entre dos aspirants al domini per a atribuir la propietat a C, que inscriu (art. 1473 Cc), sinó entre un propietari verdader, B, i un propietari fals, però registral, C, o, més exactament, entre la seguretat del dret i la seguretat del tràfic; i per aquesta consideració priva de la

Art. 1473 Cc

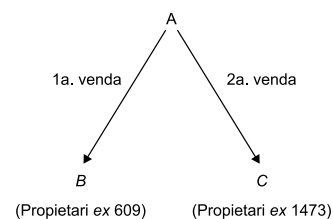
Si una mateixa cosa ha estat venuda a diferents compradors [...] la propietat pertany a l'adquirent que abans l'hagi inscrita en el Registre la propietat i els altres drets sobre els béns s'adquireixen i transmeten [...] a conseqüència de determinats contractes mitjançant la tradició.

seva propietat qui realment era propietari fins llavors, B, l'atribueix al titular registral, C. Passa el mateix, i pel mateix fonament, i amb la mateixa aparença d'espoli, que passa amb la usucapió: per raons de conveniència, d'utilitat, de seguretat jurídica, el propietari indolent és privat del seu dret, i és investit el propietari aparent, el que posseeix, usa, conrea... o inscriu. Fins al punt que es podria parlar (si no fos etimològicament incorrecte) d'una *usucapió instantània*, sense necessitat de possessió ni de temps de possessió, com la que estableix l'art. 85 Ccom; i, sens dubte, com en aquest últim article, s'ha d'entendre que queden salvaguardats, si escau, els drets del propietari dels objectes venuts per a exercir les accions civils o criminals que li puguin correspondre contra qui els ven indegudament, perquè el dret hipotecari no interfereix en aquest terreny obligacional.

En la inscripció es poden distingir elements personals, reals i formals. Els personals, relatius a la personalitat jurídica de la persona que inscriu; els reals, relatius d'una banda a la finca i de l'altra als drets inscriptibles, fonamentalment drets reals, i els formals, en relació amb l'exigència d'un document públic per a l'accés al Registre de la Propietat.

Art. 85 CCom

La compra de mercaderies en magatzems o botigues obertes al públic causa prescripció de dret a favor del comprador [...].



Objectius

En aquest primer mòdul trobareu els continguts i les eines imprescindibles per a assolir els objectius següents:

- 1.** Familiaritzar-se amb l'objecte del Registre de la Propietat i els seus principals instruments: llibres i assentaments.
- 2.** Controlar les fonts normatives més importants del dret hipotecari.
- 3.** En general, tenir una primera aproximació a les finalitats d'aquest registre públic com a garant del tràfic jurídic i de la dinàmica dels drets reals.
- 4.** Analitzar els elements personals, reals i formals de la inscripció.
- 5.** Conèixer la possibilitat de rectificació del Registre de la Propietat per inexactituds donades per modificació de la realitat, nul·litat, error dels assentaments o altres causes.

1. El dret hipotecari

1.1. Concepte

Ja s'ha vist que el dret hipotecari és tant com dret immobiliari registral. Interessa destacar ara que el dret hipotecari regula el tràfic jurídic dels drets reals sobre béns immobles, en el Registre de la Propietat:

Tràfic jurídic, és a dir, no el contingut dels drets reals, sinó la **dinàmica** de la seva constitució, transmissió, modificació i extinció.

Es refereix a drets reals i queden fora del seu àmbit les obligacions personals. Posteriorment es tractarà de com al Registre de la Propietat només tenen accés els drets reals, encara que es reconeguin algunes excepcions, més aparents que vertaderes.

També es refereix a béns immobles, i més concretament a finques, que són la base per a portar el Registre de la Propietat, per mitjà del que s'anomena *foli real*. Els béns mobles queden fora de l'àmbit del dret hipotecari, subjectes exclusivament a les normes civils o mercantils, encara que alguns es puguin inscriure en el Registre de Béns Mobles, subjecte a normes semblants a les del dret hipotecari.

Actua quan aquest tràfic jurídic es desenvolupa en l'àmbit del Registre de la Propietat; si es tracta de finques, o de col·lisió entre drets, que no han tingut accés al Registre, els drets reals es regulen pel dret civil pur.

1.2. Finalitat

La finalitat fonamental del dret hipotecari és la **seguretat del tràfic jurídic immobiliari**.

A aquesta finalitat fonamental responen totes les altres finalitats i mitjans que es puguin assenyalar, com ara la inscripció dels drets reals, la seva publicitat o informació als interessats, el control de legalitat dels actes que pretenen la seva inscripció, la presumpció d'exactitud del Registre. D'aquesta manera se serveix, com sempre que es parla de seguretat, a la pau social, i es dóna compliment a l'article 9 CE.¹

Exemple

Si bé és a les mans dels seus titulars la sol·licitud d'inscripció i, en virtut d'aquesta, la submissió a les normes del dret hipotecari. És el que passava en l'exemple anterior, en la col·lisió entre B i C; mentre cap no inscriu, és el dret civil el que dirimeix la qüestió atribuïnt la propietat a B; quan C cerca l'empara del Registre, se sotmet als principis hipotecaris, que el converteixen en l'amo.

⁽¹⁾La Constitució garanteix [...] la seguretat jurídica.

1.3. Fonts

Les dues fonts normatives més importants del dret hipotecari són la Llei hipotecària i el Reglament hipotecari.

Encara que també hi ha normes pròpiament hipotecàries o registrals que figuren en altres cossos, fins i tot, com ja s'ha vist, en el Codi civil.

Segons l'art. 149.8 CE, "l'Estat té competència exclusiva sobre [...] ordenació dels registres i instruments públics"; de manera que les normes fonamentals citades tenen vigència per a tot Espanya; no obstant això, el dret substantiu català fa un ús freqüent del Registre de la Propietat i, de vegades, dicta normes sobre la forma d'inscriure les diferents institucions; com és lògic, aquestes normes són disperses en les diferents disposicions substantives i no en un cos unitari.

Seguretat

En relació amb aquesta funció de seguretat, convé assenyalar que el Registre de la Propietat informa qui s'interessa per una finca de qui n'és el propietari, si aquest en pot disposar lliurement, si la finca és lliure de càrregues, o si té altres limitacions o responsabilitats. I cada vegada és més freqüent la visita dels particulars al Registre en sol·licitud d'informació sobre aquests aspectes.

2. El Registre de la Propietat

2.1. Classes de llibres

En els registres de la propietat es porten diversos llibres (art. 362 RH) i lligalls (art. 410 RH):

1) Llibre diari de les operacions del Registre

El seu concepte resulta de l'article 248 LH:

“1. El contingut dels Llibres del Registre haurà de ser actualitzat en el mateix dia en què es presentin els títols a inscripció, si aquesta presentació s'efectua en hores d'oficina. Aquesta actualització haurà de realitzar-se amb independència del mitjà utilitzat per a la presentació dels títols. El registrador haurà de disposar dels mitjans materials i personals necessaris per complir amb l'obligació d'actualització. Si no fos possible estendre l'assentament de presentació, s'estarà al que es disposa a l'apartat primer de l'article 417 del Reglament Hipotecari.

Igualment, i abans de l'hora d'obertura al públic, hauran d'incorporar-se les modificacions que resultin de la presentació d'aquells títols que s'haguessin efectuat en el dia hàbil precedent fora d'hores, atenent al rigorós ordre d'ingrés si s'haguessin presentat telemàticament. Si el títol s'hagués presentat per correu o telefax fora de les hores d'oficina, s'estarà al que es disposa als apartats tres a cinc de l'article 418 del Reglament Hipotecari.

2. Per complir amb l'obligació d'actualització immediata del contingut dels Llibres, els registradors portaran un Llibre d'Entrada on es farà constar de manera immediata la presentació dels títols pel rigorós ordre en què haguessin ingressat els documents, amb expressió de la persona que els presenti, el temps exacte de la seva presentació indicant la unitat temporal precisa, el mitjà de presentació, sigui físic, per correu, per telefax o per remissió telemàtica i les dades precises que permetin identificar la finca afectada pel títol presentat. Així mateix s'adoptaran les cauteles necessàries perquè en cap cas sigui possible la manipulació o pertorbació de l'ordre de presentació dels títols o dels assentaments ja practicats.

El Llibre d'Entrada haurà de ser accessible telemàticament i de manera directa als funcionaris i empleats als quals se'ls presumeix el seu interès en la consulta dels Llibres, de conformitat amb el que es disposa en els articles 221.2 i 222.10 de la Llei Hipotecària.

3. Si el títol s'hagués presentat telemàticament, s'estarà a les regles següents:

1a.1a. El sistema telemàtic de comunicació emprat haurà de generar un justificant de recepció digital mitjançant un sistema de segellat temporal acreditatiu del temps exacte amb expressió de la unitat temporal precisa de presentació del títol.

2a. De conformitat amb l'article 112.4 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre, si el títol hagués ingressat en hores d'oficina, el registrador procedirà en el mateix dia a practicar l'assentament de presentació corresponent al títol presentat atenent a l'ordre de presentació d'aquest. Si no fos possible estendre l'assentament de presentació, s'estarà al que es disposa a l'apartat primer de l'article 417 del Reglament Hipotecari. Si el títol es presentés fora de les hores d'oficina, s'haurà d'estendre l'assentament de presentació en el dia hàbil següent atenent, igualment, a l'ordre rigorós de presentació d'aquell, de conformitat amb el segellat temporal.

3a. El registrador notificarà telemàticament en el mateix dia en què s'hagués estès l'assentament de presentació la seva pràctica així com, si escau, la denegació del mateix. En aquest últim supòsit s'hauran de motivar suficientment les causes impositives, de conformitat amb l'apartat quart de l'article 258 de la Llei Hipotecària.

4a. Si es presentessin telemàticament o en paper en el mateix dia i hora títols relatius a una mateixa finca que resultin contradictoris, es prendrà anotació preventiva de cadascun, comprensiva de la impossibilitat d'estendre l'assentament sol·licitat. Aquesta anotació preventiva es comunicarà a l'efecte que es procedeixi pels interessats o pels Tribunals a decidir l'ordre de preferència.

4. Els documents presentats per telefax, quan la Llei o el Reglament admetin aquest mitjà de presentació, s'assentaran en el Diari de conformitat amb la regla general, a excepció dels que es rebin fos de les hores d'oficina que s'assentaran en el dia hàbil següent.

L'assentament de presentació caducarà si, en el termini de deu dies hàbils següents, no es presenta en el Registre el títol original o la seva còpia autoritzada".

En el llibre diari es recullen els assentaments de presentació i s'hi reflecteix, mitjançant notes marginals, el procediment registral o vicissituds registrals del document presentat. Aquests assentaments de presentació són breus ressenyes de cada document registrable, numerades correlativament i esteses per rigorós ordre d'arribada al Registre, amb les circumstàncies legals i reglamentàries². Aquest llibre és la base fonamental per a portar de manera ordenada el Registre i garantir l'observança perfecta del principi de prioritat.

⁽²⁾Art. 249 i seg. LH i 416 i seg. RH

Vegeu també

Pel que fa al cas, consulteu el mòdul 3.

2) Llibre d'inscripcions

Després de practicar l'assentament de presentació, es fan els assentaments que provoqui el títol en els llibres d'inscripcions. Segons l'art. 242 LH: "En els llibres d'inscripcions de cada Registre s'han de practicar les inscripcions, anotacions preventives, cancel·lacions i notes de tots els títols subjectes a inscripció, segons els articles 2 i 4."

3) Llibre d'incapacitats

A ell es refereix l'article 362 RH. El RD 1867/04.09.1998, pel qual es van modificar determinats articles del Reglament Hipotecari, va passar a denominar-lo "llibre d'alteracions en les facultats d'administració i disposició", amb la finalitat que es reflectissin en ell no només les situacions d'incapacitació, sinó també qualssevol altres alteracions en les facultats dispositives o d'administració. No obstant això, aquesta reforma va ser anul·lada per STS de 31 de gener de 2001 per suposar un excés reglamentari, i va recobrar vigència la redacció anterior.

2.2. Els assentaments del Registre

Diu l'article 41 RH que:

"en els llibres dels registres de la propietat s'han de fer les classes d'assentaments o inscripcions següents: assentaments de presentació, inscripcions pròpiament dites, extenses o concises, principals i de referència; anotacions preventives, cancel·lacions i notes marginals".

1) Assentament de presentació

Aquest es fa en el llibre diari i té per objecte la constància de l'entrada, i de l'ordre d'entrada, dels documents que pretenen el seu registre.

Vegeu també

De l'assentament de presentació, es tracta més extensament en el mòdul 3.

2) Inscripció

Les inscripcions van reflectint ordenadament respecte de cada finca els diferents actes inscripcionals, és a dir, en termes generals, la constitució, transmissió, modificació i extinció de drets reals. Segons l'article 43 RH "les inscripcions pròpiament dites i les cancel·lacions relatives a cada finca també s'han de numerar segons l'ordre en què es van fer" (en la columna assenyalada per a això).

3) Anotació preventiva

L'anotació preventiva s'estudiarà àmpliament més endavant en els mòduls que s'hi dediquen.

4) Cancel·lació

La cancel·lació és un assentament que extingeix un altre assentament anterior.

5) Nota marginal

Les notes marginals no es numeren, sinó que es consideren accessòries de l'assentament al marge del qual s'estenen.

Solen tenir un caràcter auxiliar o merament informatiu.

Però altres vegades tenen un valor substantiu, semblant al dels assentaments que s'anomenen *principals*, encara que per raons de simplicitat adopten la forma de nota.

2.3. Extensió dels assentaments

Els assentaments es van estenent ordenadament en els llibres corresponents. Interessa destacar tres punts:

1) El foli real

El Registre de la Propietat es porta pel sistema anomenat de *foli real*, és a dir, per finques. L'art. 243 LH diu: "El Registre de la Propietat s'ha de portar obrint-ne un de particular a cada finca en el llibre corresponent. Totes les inscripcions, anotacions i cancel·lacions posteriors relatives a la mateixa finca s'han de fer a continuació, sense deixar espais en blanc entre els assentaments."

La primera inscripció ha de ser de domini (art. 7 LH, amb algunes excepcions), i després han de seguir els altres assentaments relatius a la mateixa finca. L'historial de cada finca que així es forma s'anomena *foli registral*.

2) Termini

L'article 18 LH estableix el termini per a la inscripció dels documents presentats en el Registre i altres qüestions relacionades. Ha de distingir-se:

- El registrador ha de practicar la inscripció en el termini de **15 dies** (hàbils, art. 109 RH), comptats des de la presentació del document, de la seva devolució (si l'interessat l'hagués retirat), de la seva aportació una vegada esmenat (si el document hagués tingut defectes que n'impedissin la inscripció) o des de la inscripció del títol previ (si existís pendent d'inscripció un títol presentat amb anterioritat).
- En qualsevol cas, l'assentament que es practiqui serà vàlid si es fa dins del termini de vigència de l'assentament de presentació o de la seva pròrroga.
- Si la inscripció no es practica en aquests terminis, l'interessat pot acudir en queixa al jutge de Primera Instància, a més d'exigir al registrador la indemnització dels perjudicis causats.

3) Circumstàncies de les inscripcions

El registrador no pot actuar amb absoluta llibertat quant a les circumstàncies que ha de recollir en la inscripció. Aquesta és una matèria reglada pels articles 9 LH i 51 RH i una matèria de la màxima importància, perquè l'omissió d'alguna d'aquestes circumstàncies pot causar la nul·litat de la inscripció, segons l'article 30 LH: "Les inscripcions dels títols expressats en els articles 2 i 4 són nul·les si s'hi omet o s'hi expressa, amb inexactitud substancial, alguna de les circumstàncies que comprèn l'article 9, sense perjudici del que estableix aquesta Llei sobre rectificació d'errors."

Però no solament té importància per al Registre de la Propietat, sinó per a tots els redactors de títols que pretenguin la inscripció, perquè, segons l'article 21 LH: "els documents relatius a contractes o actes que s'hi hagin d'inscriure, han d'expressar, almenys, totes les circumstàncies que necessàriament ha de contenir la inscripció, siguin relatives a les persones dels atorgants, a les finques i als drets inscrits".

Aquestes circumstàncies, en síntesi, es refereixen a:

- Elements personals: les persones que transmeten i adquireixen els drets inscrits.
- Elements reals: identificació i descripció perfectes de la finca, i definició perfecta dels drets inscrits.

- Elements formals: identificació del títol que s'hi inscriu i circumstàncies de la seva presentació en el Registre.
- Data i signatura.

3. Elements personals d'inscripció: titularitat registral

Només les persones, físiques i jurídiques, poden ser subjecte de drets.

De manera semblant, cal concloure que només aquestes persones poden ser titulars registrals de béns i drets. Així es deriva de l'article 9 LH (que, entre les circumstàncies de la inscripció, assenyalava la persona natural o jurídica a favor de la qual es faci la inscripció) i de l'article 51 RH (que, amb el mateix objecte, es refereix només a persones físiques i jurídiques); més clarament, l'article 11 RH comença afirmant que "no són inscriptibles els béns immobles i drets reals a favor d'entitats sense personalitat jurídica".

El que passa és que el dret és gasiu amb el concepte de *personalitat*: els últims temps s'han creat nombrosos ens als quals es nega la personalitat, però se'ls imposen unes obligacions i se'ls reconeixen certs drets. I això ha portat al reconeixement (de vegades per la mateixa llei) d'assentaments duts a terme en favor d'entitats sense personalitat, com l'embargament a favor de la comunitat en propietat horitzontal o la inscripció de béns i drets a favor de fons d'inversió.

Vegeu també

Sobre l'embargament a favor de la comunitat en propietat horitzontal, vegeu la R 03.03.2008, en el BOE 26.03.2008.

4. Elements reals de la inscripció: béns i drets inscriptibles

4.1. La finca registral

L'objecte de la inscripció en el Registre de la Propietat són els béns immobles per naturalesa, és a dir, les finques, concebudes com a parcel·les del terreny sobre les quals recau un únic dret de propietat (únic dret, encara que siguin diversos els propietaris que el comparteixin en comunitat romana, germànica o per quotes que atribueixin usos diferents); però al costat d'aquestes finques ordinàries n'hi ha d'altres que s'anomenen *especials*, que són registralment finques perquè obren o poden obrir un foli registral (a algunes d'aquestes es refereix l'article 8 LH: explotacions agrícoles, encara que comprenguin diverses parcel·les, els edificis en propietat horitzontal, els pisos o locals d'aquests edificis), i d'altres que s'hi han anat introduint amb la pràctica i que s'han recollit sovint en el Reglament (altres unitats orgàniques d'explotació, aprofitaments d'aigües, ferrocarrils, mines i altres concessions administratives, amarratges d'embarcacions, nínxols de cementiri).

4.2. Inscripció de drets reals immobiliaris

D'ordinari, en el Registre es presenten per a inscriure actes o contractes, però el que el Registre publica i consagra són **drets reals**.

Els actes que s'inscriuen en el Registre són els de constitució, transmissió, modificació i extinció de drets reals sobre béns immobles. Ja s'ha assenyalat que una de les funcions més importants del registrador és separar en els títols presentats el que és real i el que és obligacional, per a inscriure només el primer i deixar el segon en l'esfera de les relacions personals entre les parts.

En canvi, en el Registre de la Propietat **no es poden inscriure drets de caràcter personal**.

Aquest, que és un dels principis clau del sistema, resulta en sentit contrari del mateix article 2 LH, però està definit més clarament en l'article 9 RH: "No són inscriptibles l'obligació de constituir, transmetre, modificar o extingir el domini o un dret real sobre qualsevol immoble, o la de subscriure en el futur qualsevol dels contractes compresos en els articles anteriors, ni en general qualsevol altres obligacions o drets personals [...]."

La prohibició d'inscriure drets personals no obsta que excepcionalment s'hi puguin inscriure algunes situacions o drets als quals doctrinalment es nega la condició de reals, com l'arrendament³, l'opció de compra⁴ o l'embargament⁵. Però al marge de la qualificació doctrinal que aquests actes mereixin, i al marge també dels canvis que aquesta qualificació pugui experimentar després de la inscripció, el cert és que es tracta de drets que assumeixen registralment les característiques que habitualment s'assenyalen com a pròpies del dret real, quant a afecció de la cosa i eficàcia davant tercers.

⁽³⁾Art. 2.5 LH

⁽⁴⁾Art. 14 RH

⁽⁵⁾Art. 42.2 LH

Possessió enfront de propietat

Com és sabut, la **possessió** no és un dret real, per això queda exclosa de la inscripció en el Registre de la Propietat (vegeu art. 5 LH).

4.3. El sistema de *numerus apertus* de drets reals

Sobre aquesta matèria convé recordar els coneixements ja adquirits en l'assignatura *Drets reals*; s'hi estudia que en matèria de drets reals regeix un sistema limitat de *numerus apertus*, dins de certs límits. En el Registre de la Propietat s'inscriuria qualsevol dret que tingui les característiques de real. L'article 7 RH es fa ressò d'aquesta doctrina quan diu que "no solament s'hi han d'inscriure els títols en què es declari, constitueixi, reconegui, transmeti, modifiqui o extingeixi el domini o els drets reals que s'esmenten en aquests paràgrafs, sinó qualsevol altres relatius a drets de la mateixa naturalesa, i també **qualsevol acte o contracte de transcendència real** que, sense tenir nom propi en dret, modifiqui, sens dubte, o en el futur, algunes de les facultats del domini sobre béns immobles o inherents a drets reals".

4.4. El problema de la tradició

En els casos en què la transmissió del dret requereix el títol i la manera (recordeu l'art. 609 Cc⁶), un títol contractual sense tradició no produiria la transmissió del domini o dret real, sinó només l'obligació de transmetre; i, per tant, no seria inscriptible, d'acord amb els principis dels articles 2 LH i 9 RH. La qüestió no es planteja amb freqüència en el Registre de la Propietat, ja que l'accés a aquest té lloc ordinàriament mitjançant una escriptura pública, i l'article 1462.2 Cc estableix el valor traditori de l'escriptura.

⁽⁶⁾La propietat i els altres drets sobre els béns s'adquireixen i transmeten [...] i per conseqüència de certs contractes mitjançant la tradició.

"Quan es faci la venda mitjançant escriptura pública, l'atorgament d'aquesta equival al lliurament de la cosa objecte del contracte, si de la mateixa escriptura no resulta o es dedueix clarament el contrari."

5. Elements formals de la inscripció: títols inscriptibles

5.1. Regla de documentació pública

Com a regla general, l'accés al Registre de la Propietat dels actes registrables s'ha de fer en un document públic, sigui notarial, judicial o administratiu.

L'accés mitjançant un document públic

Aquest principi s'estableix en els articles 3 LH i 33 RH, de què es tractarà en el mòdul 2, i admet excepcions comptades, com l'anotació de crèdits refaccionaris⁷, el compliment de condicions⁸ o la cancel·lació d'assentaments per caducitat⁹.

⁽⁷⁾Art. 59.1 LH

⁽⁸⁾Art. 238 RH

⁽⁹⁾Arts. 82.5 LH i 177 RH

5.2. Rectificació del Registre

Segons l'article 40.d LH, quan la inexactitud del Registre "procedeixi de falsedat, nul·litat o defecte del títol que ha motivat l'assentament i, en general, de qualsevol altra causa de les no especificades anteriorment, la rectificació necessita el consentiment del titular o, si no, una resolució judicial".

El titular registral pot reconèixer la falsedat, nul·litat, defecte o causa i consentir, per tant, la cancel·lació o rectificació que sigui procedent.

Si no ho fa, qui pretengui la rectificació del Registre ha d'obtenir una sentència en un judici dirigit contra el titular. Això estableix també l'article 1 LH, quan afirma que els assentaments del Registre "estan sota la salvaguarda dels tribunals i produeixen tots els seus efectes mentre no se'n declari la inexactitud en els termes que estableix aquesta Llei".

Per això la rectificació del Registre no es pot obtenir en un recurs governatiu; ni el registrador, ni la Direcció General no poden modificar, excepte alguns casos d'errors simples i fàcilment comprovables, el contingut d'un assentament sense el consentiment del titular o sense una ordre judicial en un procediment seguit contra ell. Una vegada practicat l'assentament corresponent, no es pot recórrer contra la forma com s'ha practicat, sinó que caldria acudir al procediment judicial corresponent contra el titular registral.

Consulta recomanada

Vegeu en aquest sentit moltes resolucions; per exemple, l'R 23.05.2009, en el BOE 16.06.2009.

I no n'hi ha prou amb la resolució judicial que hagi recaigut en un procés en el qual el titular registral no hagi estat part. La Direcció General també ha dit moltes vegades que "el principi constitucional de protecció jurisdiccional dels drets i interessos legítims¹⁰ impedeix estendre les conseqüències d'un procés als que no han estat part en el procés".

⁽¹⁰⁾ *cfr.* art. 24 CE

Consulta recomanada

Vegeu, per exemple, l'R 30.04.2009, en el BOE 30.05.2009.

Resum

El dret hipotecari es refereix a drets reals, immobles i finques. Se n'exclouen les obligacions personals.

La seva finalitat és la seguretat del tràfic jurídic immobiliari.

Disposa de dues fonts normatives principals:

- llei hipotecària,
- reglament hipotecari.

En els registres de la propietat es porten diversos llibres:

- llibre diari de les operacions del Registre,
- llibre d'inscripcions,
- llibre d'incapacitats.

Entre els assentaments més comuns, hi figuren:

- L'assentament de presentació, que té per objecte la constància de l'entrada dels documents que pretenen el seu registre.
- Anotació preventiva.
- Cancel·lació.
- Nota marginal.

El Registre de la Propietat es porta mitjançant el sistema anomenat de *foli real*, és a dir, per finques.

La inscripció dels documents presentats en el Registre és sotmesa a terminis:

- El registrador ha de practicar la inscripció en el termini de 15 dies des de la presentació del document, de la seva devolució, de la seva aportació una vegada esmenat o des que es practiqui la inscripció d'un títol previ.
- En qualsevol cas, l'assentament que s'hi faci és vàlid si es fa dins el termini de vigència de l'assentament de presentació o de la seva pròrroga.

El registrador no pot actuar amb absoluta llibertat quant a les circumstàncies que ha de recollir en la inscripció, que, en síntesi, són:

- **Elements personals:** les persones que transmeten i adquireixen els drets inscrits.

- **Elements reals:** identificació i descripció perfectes de la finca, i definició perfecta dels drets inscrits.
- **Elements formals:** identificació del títol que s'hi inscriu i circumstàncies de la seva presentació en el Registre.
- Data i signatura.

Només les persones físiques i jurídiques poden ser titulars registrals de béns i drets.

Són objecte d'inscripció en el Registre de la Propietat els béns immobles, és a dir, les finques, i els drets reals sobre aquests. En queden al marge, amb alguna excepció, els drets personals.

L'accés al Registre de la Propietat dels actes registrables s'ha de fer, per regla general, en un document públic, notarial, judicial o administratiu.

És possible la rectificació del Registre, però aquesta no es pot obtenir en un recurs governatiu. Ni el registrador ni la Direcció General no poden modificar, llevat dels casos vistos de rectificació d'errors, el contingut d'un assentament sense el consentiment del titular o sense una ordre judicial en un procediment seguit contra ell i en el qual hagi estat part.

La rectificació s'ha de substanciar pels tràmits del judici declaratiu corresponent.

Activitats

1. Per a gaudir d'una bona literatura jurídica (del segle XIX), llegiu l'exposició de motius de la primitiva Llei hipotecària.

2. Observeu el model d'una inscripció típica de compravenda:

3a. CV Descripció: urbana. **Número [...]** **Pis tercer lletra B** de la casa número 100 del carrer Pablo Neruda, a Barcelona. **Extensió:** cent vint metres i quinze decímetres quadrats. **Confrontes:** esquerra entrant, pis A; dreta, pis B; fons, vol sobre el carrer Pablo Neruda. **Annexos:** traster número 15 al soterrani 2 i plaça de garatge número 15 al soterrani 1. **Quota:** cinc enters i vint centenes per cent[...]. **Referència cadastral:** [...]. **Càrregues:** Hipoteca de la inscripció 3a. Lliure d'arrendaments. No és habitatge habitual familiar. **Titularitat registral:** Senyor Alberto Arias Arroyo, amb caràcter de guany amb la seva esposa, senyora Beatriz Bárcenas Barandiarán, segons la inscripció 2a. **Transmissió: compravenda:** el titular indicat registral d'aquesta finca, amb consentiment de la seva esposa, la ven al senyor Casimiro Cadenas Chacón, major d'edat, casat en règim de separació de béns, veí de Barcelona, carrer Pablo Neruda, 100, DNI-NIF 12.345.678-Z. **Preu:** dos-cents mil euros, pagat mitjançant transferència bancària. **Acta d'inscripció:** en virtut d'això s'inscriu el domini d'aquesta finca a nom del **senyor Casimiro Cadenas Chacón**, per títol de compra. **Títol:** així resulta del Registre i de l'escriptura autoritzada pel notari de Barcelona el Senyor Deodato Derio Durbán el 17 de juliol de 2009, presentat a les 10.30 del mateix dia, assentament 789 del diari 53; la seva situació fiscal es reflecteix en una nota al marge. Barcelona, vint de juliol de dos mil nou.

[Nota marginal] Els drets transmesos segons la inscripció adjunta queden afectes per cinc anys al pagament de la liquidació complementària que, si escau, sigui procedent practicar per l'impost de TP i AJD; s'han pagat per autoliquidació 14.000 euros. Barcelona, 20 de juliol de 2009.

3. Sobre el títol inscriptible, llegiu la R 16.11.1999 (BOE 21.12.1999).

4. Amb relació a la protecció jurisdiccional dels assentaments del Registre i la seva rectificació, llegiu la R 23.05.2009 (BOE 16.06.2009) i la R 30.04.2009 (BOE 30.05.2009).

Exercicis d'autoavaluació

1. El Registre de la Propietat té entre els seus objectius regular el contingut dels drets reals?

2. Poden accedir en general al Registre de la Propietat drets personals?

3. Quins tipus de llibres porta un registre de la propietat?

4. I quins tipus d'assentaments? Com es numeren?

5. Quin és el termini general en què el registrador ha d'inscriure els documents en el Registre de la Propietat? Quin és el termini general en què el registrador de la Propietat pot vàlidament inscriure? Es pot interposar un recurs contra la falta d'inscripció en termini?

6. Quin criteri o principi regeix en la pràctica dels assentaments de presentació?

7. Quin és el requisit general per a poder ser titular d'una inscripció?

8. Es pot fer la rectificació d'un assentament incorrectament practicat mitjançant un recurs governatiu davant la Direcció General dels Registres i del Notariat?

Solucionari

Exercicis d'autoavaluació

1. No; només la seva dinàmica, de transmissió, modificació i extinció.
2. En general, no. El Registre de la Propietat és registre de drets reals.
3. Llibre diari d'operacions, llibre d'inscripcions i llibre d'incapacitats.
4. Assentaments de presentació (numeració correlativa), inscripcions (numeració correlativa), anotacions preventives (amb lletres), cancel·lacions (numeració correlativa juntament amb les inscripcions), notes marginals (no es numeren).
5. 15 dies hàbils comptats des de la presentació del document. 60 dies (en general, el de durada de l'assentament de presentació). Sí, recurs de queixa davant el jutge de primera instància.
6. El principi de prioritat: s'anoten per rigorós ordre d'entrada en el Registre.
7. Tenir personalitat jurídica, llevat de casos especials.
8. No. L'assentament és sota la salvaguarda dels tribunals.