
El derecho hipotecario y el Registro de la Propiedad

PID_00265043

Pedro Ávila Navarro
Teresa Sánchez Hernández

Tiempo mínimo de dedicación recomendado: 2 horas





Pedro Ávila Navarro

Registrador de la propiedad. Licenciado en Humanidades por la UOC. Notario

Teresa Sánchez Hernández

Registradora de la propiedad de Sant Feliu de Llobregat 2.

La revisión de este recurso de aprendizaje UOC ha sido coordinada por la profesora: Marian Gili Saldaña (2019)

Tercera edición: septiembre 2019
© Pedro Ávila Navarro, Teresa Sánchez Hernández
Todos los derechos reservados
© de esta edición, FUOC, 2019
Av. Tibidabo, 39-43, 08035 Barcelona
Realización editorial: FUOC

Ninguna parte de esta publicación, incluido el diseño general y la cubierta, puede ser copiada, reproducida, almacenada o transmitida de ninguna forma, ni por ningún medio, sea este eléctrico, químico, mecánico, óptico, grabación, fotocopia, o cualquier otro, sin la previa autorización escrita de los titulares de los derechos.

Índice

Introducción.....	5
Objetivos.....	7
1. El derecho hipotecario.....	9
1.1. Concepto	9
1.2. Finalidad	9
1.3. Fuentes	10
2. El Registro de la Propiedad.....	11
2.1. Clases de libros	11
2.2. Los asientos del Registro	12
2.3. Extensión de los asientos	13
3. Elementos personales de inscripción: titularidad registral....	16
4. Elementos reales de la inscripción: bienes y derechos inscribibles.....	17
4.1. La finca registral	17
4.2. Inscripción de derechos reales inmobiliarios	17
4.3. El sistema de <i>numerus apertus</i> de derechos reales	18
4.4. El problema de la tradición	18
5. Elementos formales de la inscripción: títulos inscribibles....	19
5.1. Regla de documentación pública	19
5.2. Rectificación del Registro	19
Resumen.....	21
Actividades.....	23
Ejercicios de autoevaluación.....	23
Solucionario.....	24

Introducción

Derecho hipotecario es tanto como derecho inmobiliario registral; y si recibe el primer nombre no es porque estudie el derecho real de hipoteca (que también lo hace), sino por haber nacido históricamente para llenar la necesidad de dar publicidad a las cargas y afecciones reales sobre las fincas (especialmente a las hipotecas), cuya clandestinidad o carácter oculto perjudicaba notablemente el tráfico inmobiliario.

El derecho hipotecario es la disciplina jurídica, parte del derecho civil, que estudia el tráfico jurídico de los **derechos reales sobre bienes inmuebles** en el ámbito del registro de la propiedad: no es la mera regulación administrativa del funcionamiento de un registro, sino que regula los efectos sustantivos de la inscripción en la dinámica de los derechos reales.

El derecho hipotecario puede considerarse una parte del derecho civil y, concretamente, de los derechos reales; o puede considerarse una disciplina que, a lo largo de los tiempos, ha ido ganando una autonomía doctrinal y legislativa que la distingue con caracteres propios. Pero la discusión parece puramente teórica, porque no ya la autonomía del derecho hipotecario, sino la misma división del derecho en las tradicionales asignaturas no se corresponde con la realidad de los problemas, y es sólo útil a efectos didácticos. En la realidad, muchos tratados de derecho civil ignoran la materia hipotecaria, mientras que otros la incluyen; y, por otra parte, existen tratados exclusivamente de derecho hipotecario (alguno de más extensión que la mayoría de los de derecho civil). En cambio, sí es interesante señalar que el derecho hipotecario responde a principios distintos, y a veces contrarios, a los del derecho civil, y puede resultar sorprendente para quien se adentra por primera vez en su estudio después de haber asimilado las normas civiles; porque la Ley Hipotecaria tiene una inspiración claramente germánica, frente a los criterios romanistas del Código civil; y en ella, la protección de la seguridad del tráfico (que es uno de los fines fundamentales del derecho hipotecario) impone muchas veces el sacrificio de los principios civiles.

Incluso sin salir del Código civil basta comparar el hipotecarista artículo 1473 Cc con el romanista art. 609 Cc: A vende una finca a B y después, fraudulentamente, vuelve a venderla a C, que la inscribe en el Registro de la Propiedad, y así se convierte en propietario; si la primera venta, de A a B, fue completa, con contrato y tradición, B se convirtió en propietario en ese momento (art. 609 Cc); después, C nada pudo adquirir, porque adquirió de quien ya no era propietario; la ley no duda entre dos aspirantes al dominio para atribuir la propiedad a C, que inscribe (art. 1473 Cc), sino entre un propietario verdadero, B, y un propietario falso, pero registral, C; o, más exactamente, entre la seguridad del derecho y la seguridad del tráfico. Por esa consideración, priva de su propiedad a quien realmente era propietario hasta entonces, B, y se la atribuye al titular registral, C; ocurre lo mismo, y por el mismo fundamento, y con la misma apariencia de expolio, que sucede con la usucapión: por razones de conveniencia, utilidad y seguridad jurídica, el propietario indolente es privado de su derecho e investido el propietario aparente, el que posee, usa, cultiva... o inscribe. Hasta el punto de que podría hablarse (si no fuese etimológicamente incorrecto) de una usucapión instantánea, sin necesidad de posesión ni de tiempo de posesión, como la que establece el artículo 85 CCom; y, por supuesto, como en este último artículo, debe entenderse que quedan a salvo, en su caso, los derechos del propietario de los objetos vendidos para ejercitar las acciones civiles o criminales que puedan corresponderle contra el que los vendiere indebidamente, porque el derecho hipotecario no interfiere en ese terreno obligacional.

En la inscripción, se pueden distinguir elementos personales, reales y formales. Los personales, relativos a la personalidad jurídica de la persona que inscribe; los reales, relativos por una parte a la finca; y por otra, a los derechos inscribibles, fundamentalmente derechos reales; y los formales, en relación con la exigencia de documento público para el acceso al Registro de la Propiedad.

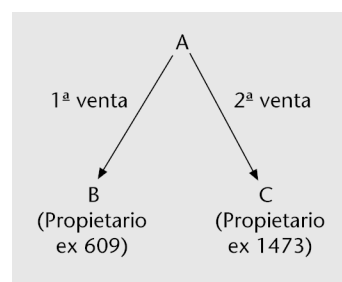
Nota

Artículo 1473 Cc

"Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, [...] la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro) (la propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten [...] por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".

Artículo 85 CCom

La compra de mercaderías en almacenes o tiendas abiertas al público causará prescripción de derecho a favor del comprador".



Objetivos

En este primer módulo didáctico encontraréis los contenidos y las herramientas imprescindibles para alcanzar los siguientes objetivos:

- 1.** Familiarizarse con el objeto del Registro de la Propiedad y sus principales instrumentos: libros y asientos.
- 2.** Controlar las fuentes normativas más importantes del derecho hipotecario.
- 3.** En general, tener una aproximación primera a los fines de este registro público como garante del tráfico jurídico y de la dinámica de los derechos reales.
- 4.** Analizar los elementos personales, reales y formales de la inscripción.
- 5.** Conocer la posibilidad de rectificación del Registro de la Propiedad por inexactitudes dadas por modificación de la realidad, nulidad, error de los asientos u otras causas.

1. El derecho hipotecario

1.1. Concepto

Ya se ha visto cómo derecho hipotecario es tanto como derecho inmobiliario registral. Interesa destacar, ahora, que el derecho hipotecario regula el tráfico jurídico de los derechos reales sobre bienes inmuebles, en el Registro de la Propiedad:

Tráfico jurídico, es decir, no el contenido de los derechos reales, sino la **dinámica** de su constitución, transmisión, modificación y extinción.

Se refiere a derechos reales, y quedan fuera de su ámbito las obligaciones personales. Posteriormente, se tratará cómo al Registro de la Propiedad sólo tienen acceso los derechos reales, aunque se reconozcan algunas excepciones, más aparentes que verdaderas.

Se refiere también a bienes inmuebles y, más concretamente, a fincas, que son la base de la llevanza del Registro de la Propiedad, por medio de lo que se llama folio real. Los bienes muebles quedan fuera del ámbito del derecho hipotecario, sujetos exclusivamente a las normas civiles o mercantiles, aunque algunos de ellos puedan inscribirse en el Registro de Bienes Muebles, sujeto a normas parecidas a las del derecho hipotecario.

Actúa en cuanto ese tráfico jurídico se desarrolla en el ámbito del Registro de la Propiedad; si se trata de fincas, o de colisión entre derechos, que no han tenido acceso al Registro, los derechos reales se regulan por el derecho civil puro.

1.2. Finalidad

La finalidad fundamental del derecho hipotecario es la **seguridad del tráfico jurídico inmobiliario**.

A esta finalidad fundamental responden todos los demás fines y medios que pudieran señalarse, como son la inscripción de los derechos reales, su publicidad o información a los interesados, el control de legalidad de los actos que pretenden su inscripción, la presunción de exactitud del Registro. Con eso se sirve, como siempre que se habla de seguridad, a la paz social, y se da cumplimiento al artículo 9 CE ("La Constitución garantiza [...] la seguridad jurídica").

Ejemplo

Está en manos de sus titulares la solicitud de inscripción y, en virtud de ella, la sumisión a las normas del derecho hipotecario. Es lo que ocurría en el anterior ejemplo, en la colisión entre B y C; mientras ninguno inscribe, es el derecho civil quien dirime la cuestión atribuyendo la propiedad a B; cuando C busca el amparo del Registro, se somete a los principios hipotecarios, que lo convierten en dueño.

Seguridad

En relación con esa función de seguridad, conviene señalar que el Registro de la Propiedad informa a quien se interesa por una finca de quién es su propietario, si éste puede disponer libremente, si la finca está libre de cargas, o si tiene otras limitaciones o responsabilidades. Y que cada vez es más frecuente la visita de los particulares al Registro en solicitud de información sobre aquellos extremos.

1.3. Fuentes

Las dos fuentes normativas más importantes del derecho hipotecario son la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario.

Pese a ello, también hay normas propiamente hipotecarias o registrales que se contienen en otros cuerpos, incluso, como ya se ha visto, en el Código civil.

2. El Registro de la Propiedad

2.1. Clases de libros

En los Registros de la Propiedad se llevan varios libros (art. 362 RH) y legajos (art. 410 RH):

1) Libro diario de las operaciones del Registro

Su concepto resulta del artículo 248 LH:

“1. El contenido de los Libros del Registro deberá ser actualizado en el mismo día en que se presenten los títulos a inscripción, si dicha presentación se efectúa en horas de oficina. Dicha actualización deberá realizarse con independencia del medio utilizado para la presentación de los títulos. El registrador deberá disponer de los medios materiales y personales necesarios para cumplir con la obligación de actualización. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario.

Igualmente, y antes de la hora de apertura al público, deberán incorporarse las modificaciones que resulten de la presentación de aquellos títulos que se hubiera efectuado en el día hábil precedente fuera de horas, atendiendo al riguroso orden de ingreso si se hubieran presentado telemáticamente. Si el título se hubiera presentado por correo o telefax fuera de las horas de oficina, se estará a lo dispuesto en los apartados tres a cinco del artículo 418 del Reglamento Hipotecario.

2. Para cumplir con la obligación de actualización inmediata del contenido de los Libros, los registradores llevarán un Libro de Entrada donde se hará constar de modo inmediato la presentación de los títulos por el riguroso orden en que hubieran ingresado los documentos, con expresión de la persona que los presente, el tiempo exacto de su presentación indicando la unidad temporal precisa, el medio de presentación, sea físico, por correo, por telefax o por remisión telemática y los datos precisos que permitan identificar la finca afectada por el título presentado. Asimismo se adoptarán las cautelas necesarias para que en ningún caso sea posible la manipulación o alteración del orden de presentación de los títulos o de los asientos ya practicados.

El Libro de Entrada deberá ser accesible telemáticamente y de modo directo a los funcionarios y empleados a los que se les presume su interés en la consulta de los Libros, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221.2 y 222.10 de la Ley Hipotecaria.

3. Si el título se hubiera presentado telemáticamente, se estará a las siguientes reglas:

1.^a El sistema telemático de comunicación empleado deberá generar un acuse de recibo digital mediante un sistema de sellado temporal acreditativo del tiempo exacto con expresión de la unidad temporal precisa de presentación del título.

2.^a De conformidad con el artículo 112.4 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, si el título hubiera ingresado en horas de oficina, el registrador procederá en el mismo día a practicar el asiento de presentación correspondiente al título presentado atendiendo al orden de presentación de este. Si no fuera posible extender el asiento de presentación, se estará a lo dispuesto en el apartado primero del artículo 417 del Reglamento Hipotecario. Si el título se presentara fuera de las horas de oficina, se deberá extender el asiento de presentación en el día hábil siguiente atendiendo, igualmente, al orden riguroso de presentación de aquel, de conformidad con el sellado temporal.

3.^a El registrador notificará telemáticamente en el mismo día en que se hubiera extendido el asiento de presentación su práctica así como, en su caso, la denegación del mismo. En este último supuesto se deberán motivar suficientemente las causas impeditivas, de conformidad con el apartado cuarto del artículo 258 de la Ley Hipotecaria.

4.^a Si se presentaran telemáticamente o en papel en el mismo día y hora títulos relativos a una misma finca que resulten contradictorios, se tomará anotación preventiva de cada uno, comprensiva de la imposibilidad de extender el asiento solicitado. Esta anotación preventiva se comunicará a los efectos de que se proceda por los interesados o por los Tribunales a decidir el orden de preferencia.

4. Los documentos presentados por telefax, cuando la Ley o el Reglamento admitan este medio de presentación, se asentarán en el Diario de conformidad con la regla general, a excepción de los que se reciban fuera de las horas de oficina que se asentarán en el día hábil siguiente.

El asiento de presentación caducará si, en el plazo de diez días hábiles siguientes, no se presenta en el Registro el título original o su copia autorizada”.

En el libro diario se recogen los asientos de presentación y se refleja, por notas marginales, el procedimiento registral, o vicisitudes registrales del documento presentado; esos asientos de presentación son breves reseñas de cada documento registrable, numeradas correlativamente y extendidas por riguroso orden de llegada al Registro, con las circunstancias legales y reglamentarias¹. Este libro es la base fundamental de la ordenada llevanza del Registro y garantía de la perfecta observancia del principio de prioridad.

⁽¹⁾Arts. 249 y ss. LH y 416 y ss. RH

Ved también

Sobre este particular, consultad el módulo 3.

2) Libro de inscripciones

Tras practicar el asiento de presentación se hacen los asientos, lo cual provoca el título en los libros de inscripciones. Según el artículo 242 LH: "En los libros de inscripciones de cada Registro se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción, según los artículos 2 y 4".

3) Libro de incapacitados

A él se refiere el artículo 362 RH. El RD 1867/04.09.1998, por el que se modificaron determinados artículos del Reglamento Hipotecario, pasó a denominarlo "libro de alteraciones en las facultades de administración y disposición", con la finalidad de que se reflejasen en él no solo las situaciones de incapacitación, sino también cualesquiera otras alteraciones en las facultades dispositivas o de administración. Sin embargo, dicha reforma fue anulada por STS de 31 de enero de 2001 por suponer un exceso reglamentario, con lo que recobró vigencia la redacción anterior.

2.2. Los asientos del Registro

Dice el artículo 41 RH que:

"... en los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales".

1) Asiento de presentación

Se practica en el libro diario y tiene por objeto la constancia de la entrada, y del orden de entrada, de los documentos que pretenden su registración.

Ved también

Sobre el asiento de presentación, se trata más extensamente en el módulo 3.

2) Inscripción

Las inscripciones van reflejando ordenadamente, respecto de cada finca, los distintos actos inscribibles, es decir, en términos generales, la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales. Según el artículo 43 RH, "las inscripciones propiamente dichas y las cancelaciones relativas a cada finca se numerarán también por el orden en que se hicieren" (en la columna señalada para ello).

3) Anotación preventiva

La anotación preventiva se estudiará ampliamente más adelante en los módulos dedicados a ella.

4) Cancelación

La cancelación es un asiento que extingue otro asiento anterior.

5) Nota marginal

Las notas marginales no se numeran, sino que se consideran accesorias del asiento a cuyo margen se extienden.

Suelen tener un carácter auxiliar o meramente informativo.

Sin embargo, otras veces tienen un valor sustantivo, semejante al de los asientos llamados principales, aunque por razones de simplicidad adoptan la forma de nota.

2.3. Extensión de los asientos

Los asientos se van extendiendo ordenadamente en los libros correspondientes. Interesa destacar tres puntos:

1) El folio real

El Registro de la Propiedad se lleva por el sistema llamado de folio real, es decir, por fincas. El artículo 243 LH dice:

"El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos".

La primera inscripción tiene que ser de dominio (art. 7 LH, con algunas excepciones), y después seguirán los demás asientos relativos a la misma finca. El historial de cada finca que así se forma se llama folio registral.

2) Plazo

El artículo 18 LH establece el plazo para la inscripción de los documentos presentados en el Registro y otras cuestiones relacionadas. Debe distinguirse:

- El registrador debe practicar la inscripción en el plazo de **15 días** (hábiles, art. 109 RH), contados desde la presentación del documento, de su devolución (si el interesado lo hubiese retirado), de su aportación una vez subsanado (si el documento hubiese tenido defectos que impidieran su inscripción) o desde la inscripción del título previo (si existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad).
- En cualquier caso, el asiento que se practique será válido si se hace dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o de su prórroga.
- Si la inscripción no se practica en estos plazos, el interesado puede acudir en queja al juez de primera instancia, además de exigir al registrador la indemnización de los perjuicios causados.

3) Circunstancias de las inscripciones

El registrador no puede actuar con absoluta libertad en cuanto a las circunstancias que debe recoger en la inscripción; esta es una materia reglada por los artículos 9 LH y 51 RH. Y materia de la mayor importancia, porque la omisión de alguna puede causar la nulidad de la inscripción, según el artículo 30 LH: "Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos 2 y 4 serán nulas si en ellas se omite o se expresa, con inexactitud sustancial, alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo 9, sin perjuicio de lo establecido en esta ley sobre rectificación de errores".

Pero no sólo tiene importancia para el Registro de la Propiedad, sino para todos los redactores de títulos que pretendan la inscripción, porque, según el artículo 21 LH: "Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos".

Aquellas circunstancias, en síntesis, se refieren a:

- Elementos personales: las personas que transmiten y adquieren los derechos inscritos.

- Elementos reales: perfecta identificación y descripción de la finca, y perfecta definición de los derechos inscritos.
- Elementos formales: identificación del título que se inscribe y circunstancias de su presentación en el Registro.
- Fecha y firma.

3. Elementos personales de inscripción: titularidad registral

Sólo las personas, físicas y jurídicas, pueden ser sujeto de derechos.

De manera parecida hay que concluir que sólo ellas pueden ser titulares registrales de bienes y derechos; así viene a resultar del artículo 9 LH (que, entre las circunstancias de la inscripción, señala la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción) y del artículo 51 RH (que, con el mismo objeto, se refiere sólo a personas físicas y jurídicas); más claramente, el artículo 11 RH comienza afirmando que "no serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica".

Lo que ocurre es que el derecho es cicatero con el concepto de personalidad: en los últimos tiempos, se han creado numerosos entes a los que se niega la personalidad, pero se les imponen unas obligaciones y se les reconocen ciertos derechos. Y eso ha llevado al reconocimiento (a veces por la propia ley) de asientos practicados en favor de entidades sin personalidad, como el embargo en favor de la comunidad en propiedad horizontal o la inscripción de bienes y derechos a favor de fondos de inversión.

Ved también

Sobre el embargo en favor de la comunidad en propiedad horizontal, ved la R. 03.03.2008, en BOE 26.03.2008.

4. Elementos reales de la inscripción: bienes y derechos inscribibles

4.1. La finca registral

El objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad son los bienes inmuebles por naturaleza, o sea, las fincas, concebidas como parcelas del terreno sobre las que recae un único derecho de propiedad (único derecho, aunque sean varios los propietarios que lo compartan en comunidad romana, germánica, o por cuotas que atribuyan usos diferentes); pero junto con estas fincas ordinarias hay otras que se llaman especiales, que son registralmente fincas porque abren o pueden abrir un folio registral. A algunas de ellas se refiere el artículo 8 LH: explotaciones agrícolas, aunque comprendan varias parcelas, los edificios en propiedad horizontal, los pisos o locales de estos edificios. Otras se han ido introduciendo con la práctica y se han recogido en muchas ocasiones en el reglamento: otras unidades orgánicas de explotación, aprovechamientos de aguas, ferrocarriles, minas y otras concesiones administrativas, amarres de embarcaciones, nichos de cementerio.

4.2. Inscripción de derechos reales inmobiliarios

De ordinario, al Registro se presentan para inscribir actos o contratos, pero lo que el Registro publica y consagra son **derechos reales**.

Esto supone que los actos que se inscriben en el Registro son los de constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles. Ya se ha señalado cómo una de las más importantes funciones del registrador es la de deslindar, en los títulos presentados, entre lo real y lo obligatorio, para inscribir sólo lo primero y dejar lo segundo en la esfera de las relaciones personales entre las partes.

En cambio, en el Registro de la Propiedad **no pueden inscribirse derechos de carácter personal**.

Este, que es uno de los principios clave del sistema, resulta en sentido contrario del mismo artículo 2 LH, pero está definido más claramente en el artículo 9 RH:

"No son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales".

La prohibición de inscribir derechos personales no obsta a que, excepcionalmente, puedan inscribirse algunas situaciones o derechos a los que doctrinalmente se niega la condición de reales, como el arrendamiento², la opción de compra³ o el embargo⁴. Pero, al margen de la calificación doctrinal que estos actos merezcan, y al margen también de los cambios que esa calificación pueda experimentar tras la inscripción, lo cierto es que se trata de derechos que asumen registralmente las características que habitualmente se señalan como propias del derecho real, en cuanto a afección de la cosa y eficacia frente a terceros.

4.3. El sistema de *numerus apertus* de derechos reales

Sobre esta materia, conviene recordar los conocimientos ya adquiridos en la asignatura Derechos reales; allí se verá que, en materia de derechos reales, rige un sistema limitado de *numerus apertus*, dentro de ciertos límites; en el Registro de la Propiedad se inscribiría cualquier derecho que tenga las características de real; el artículo 7 RH se hace eco de aquella doctrina cuando dice que "... no sólo deberán inscribirse los títulos en que se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales que en dichos párrafos se mencionan, sino cualesquiera otros relativos a derechos de la misma naturaleza, así como **cualquier acto o contrato de trascendencia real** que, sin tener nombre propio en derecho, modifique, desde luego, o en el futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales".

4.4. El problema de la tradición

En los casos en que la transmisión del derecho requiere del título y del modo (recuérdese el art. 609 Cc⁵), un título contractual sin tradición no produciría la transmisión del dominio o derecho real, sino sólo obligación de transmitir; y, por tanto, no sería inscribible, conforme a los principios de los artículos 2 LH y 9 RH. La cuestión no se plantea con frecuencia en el Registro de la Propiedad, dado que el acceso a él tiene lugar ordinariamente mediante escritura pública, y el artículo 1462.2 Cc establece el valor traditorio de la escritura.

"Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario".

⁽²⁾Art. 2.5 LH

⁽³⁾Art. 14 RH

⁽⁴⁾Art. 42.2 LH

Posesión frente a propiedad

Como es sabido, la **posesión** no es un derecho real; por eso, queda excluida de la inscripción en el Registro de la Propiedad (ved art. 5 LH).

⁽⁵⁾"La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten [...] y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición".

5. Elementos formales de la inscripción: títulos inscribibles

5.1. Regla de documentación pública

Como regla general, el acceso al Registro de la Propiedad de los actos registrables debe hacerse en documento público, sea notarial, judicial o administrativo.

El acceso mediante documento público

Este principio se establece en los artículos 3 LH y 33 RH, que se tratarán en el módulo 2; y admite contadas excepciones, como la anotación de créditos refaccionarios⁶, el cumplimiento de condiciones⁷ o la cancelación de asientos por caducidad⁸.

⁽⁶⁾Art. 59.1 LH

⁽⁷⁾Art. 238 RH

⁽⁸⁾Arts. 82.5 LH y 177 RH

5.2. Rectificación del Registro

Según el artículo 40.d LH, cuando la inexactitud del Registro "... procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial".

El titular registral puede reconocer la falsedad, nulidad, defecto o causa y consentir, por tanto, la cancelación o rectificación que proceda.

Si no lo hace, el que pretenda la rectificación del Registro deberá obtener una sentencia en juicio dirigido contra el titular. Esto quiere decir también el artículo 1 LH, cuando afirma que los asientos del Registro "... están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley".

Por eso, la rectificación del Registro no puede obtenerse en recurso gubernativo; ni el registrador ni la Dirección General pueden, fuera de algunos casos de errores simples y fácilmente comprobables, modificar el contenido de un asiento sin consentimiento del titular o sin mandamiento judicial en procedimiento seguido contra él; una vez practicado el asiento correspondiente, no cabe recurrir contra la forma en que se ha practicado, sino que habría que acudir al procedimiento judicial correspondiente contra el titular registral.

Consulta recomendada

Ved, en este sentido, muchas resoluciones; por ejemplo, la R. 23.05.2009, en BOE 16.06.2009.

Y no basta la resolución judicial recaída en un proceso en el que el titular registral no haya sido parte; la Dirección General también ha dicho muchas veces que "... el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos⁹, impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él".

⁽⁹⁾cfr. art. 24 CE

Consulta recomendada

Ved, por ejemplo, R.
30.04.2009, en BOE
30.05.2009.

Resumen

El derecho hipotecario se refiere a derechos reales, inmuebles y fincas. Quedan excluidas las obligaciones personales.

Su finalidad es la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Dispone de dos fuentes normativas principales:

- Ley Hipotecaria
- Reglamento Hipotecario

En los Registros de la Propiedad se llevan varios libros:

- Libro diario de las operaciones del Registro
- Libro de inscripciones
- Libro de incapacitados

Entre los asientos más comunes, se hallan:

- El asiento de presentación, que tiene por objeto la constancia de la entrada de los documentos que pretenden su registración.
- Anotación preventiva
- Cancelación
- Nota marginal

El Registro de la Propiedad se lleva por el sistema llamado de folio real, es decir, por fincas.

La inscripción de los documentos presentados en el Registro está sometida a plazos:

- El registrador debe practicar la inscripción en el plazo de 15 días desde la presentación del documento, de su devolución, de su aportación una vez subsanado o desde que se practique la inscripción de un título previo.
- En cualquier caso, el asiento que se practique será válido si se hace dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación o de su prórroga.

El registrador no puede actuar con absoluta libertad en cuanto a las circunstancias que debe recoger en la inscripción; que, en síntesis, son:

- **Elementos personales:** las personas que transmiten y adquieren los derechos inscritos.

- **Elementos reales:** perfecta identificación y descripción de la finca, y perfecta definición de los derechos inscritos.
- **Elementos formales:** identificación del título que se inscribe y circunstancias de su presentación en el Registro.
- Fecha y firma.

Sólo las personas físicas y jurídicas pueden ser titulares registrales de bienes y derechos.

Son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles, es decir, las fincas; y los derechos reales sobre ellos. Quedan al margen, con alguna excepción, los derechos personales.

El acceso al Registro de la Propiedad de los actos registrables debe hacerse por regla general en documento público, notarial, judicial o administrativo.

Es posible la rectificación del Registro, pero ésta no puede obtenerse en recurso gubernativo; ni el registrador, ni la Dirección General pueden, fuera de los casos vistos de rectificación de errores, modificar el contenido de un asiento sin consentimiento del titular o sin mandamiento judicial en procedimiento seguido contra él y en el que haya sido parte.

La rectificación se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente.

Actividades

1. Para disfrutar de buena literatura jurídica (del siglo XIX), la lectura de la exposición de motivos de la primitiva Ley Hipotecaria.

2. Observad el modelo de una inscripción típica de compraventa:

3.ª CV DESCRIPCIÓN: urbana. Número... **Piso tercero letra B** de la casa número 100 de la calle Pablo Neruda, en Barcelona. **Extensión:** Ciento veinte metros y quince decímetros cuadrados. **Linderos:** izquierda entrando, piso A; derecha, piso B; fondo, vuelo sobre la calle Pablo Neruda. **Anejos:** trastero número 15 en el sótano 2 y plaza de garaje número 15 en el sótano 1. **Cuota:** cinco enteros y veinte centésimas por ciento... **Referencia catastral:**... **CARGAS:** hipoteca de la inscripción 3.ª Libre de arrendamientos. No es vivienda habitual familiar. **TITULARIDAD REGISTRAL:** don Alberto Arias Arroyo, con carácter ganancial con su esposa, doña Beatriz Bárcenas Barandiarán, según la inscripción 2.ª **TRANSMISIÓN: compraventa:** el indicado titular registral de esta finca, con consentimiento de su esposa, la vende a don Casimiro Cadenas Chacón, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de Barcelona, calle Pablo Neruda, 100, d.n.i.-n.i.f. 12.345.678-Z. **Precio:** doscientos mil euros, pagado mediante transferencia bancaria. **ACTA DE INSCRIPCIÓN:** en su virtud se inscribe el dominio de esta finca a nombre de **don Casimiro Cadenas Chacón**, por título de compra. **TÍTULO:** así resulta del Registro y de escritura autorizada por el notario de Barcelona don Deodato Derio Durbán el 17 de julio del 2009, presentada a las 10:30 del mismo día, asiento 789 del diario 53; su situación fiscal se refleja en nota al margen. Barcelona, veinte de julio del dos mil nueve.

Nota marginal: Los derechos transmitidos según la inscripción adjunta quedan afectos por cinco años al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar por el Impuesto de TP y AJD; se han pagado por autoliquidación 14.000 euros. Barcelona, 20 de julio del 2009.

3. Sobre el título inscribible, leed la R. 16.11.1999 (BOE 21.12.1999).

4. Con relación a la protección jurisdiccional de los asientos del Registro y su rectificación, leed las R. 23.05.2009 (BOE 16.06.2009) y 30.04.2009 (BOE 30.05.2009).

Ejercicios de autoevaluación

1. El Registro de la Propiedad ¿tiene entre sus fines regular el contenido de los derechos reales?

2. ¿Pueden acceder en general al Registro de la Propiedad derechos personales?

3. ¿Qué tipos de libros lleva un Registro de la Propiedad?

4. ¿Y qué tipos de asientos? ¿Cómo se numeran?

5. ¿Cuál es el plazo general en que el registrador debe inscribir los documentos en el Registro de la Propiedad? ¿Cuál es el plazo general en el que el registrador de la Propiedad puede válidamente inscribir? ¿Cabe recurso contra la falta de inscripción en plazo?

6. ¿Qué criterio o principio rige en la práctica de los asientos de presentación?

7. ¿Cuál es el requisito general para poder ser titular de una inscripción?

8. ¿Cabe rectificación de un asiento incorrectamente practicado por recurso gubernativo ante al Dirección General de los Registros y del Notariado?

Solucionario

Ejercicios de autoevaluación

1. No; sólo su dinámica, de transmisión, modificación y extinción.
2. En general, no; el Registro de la Propiedad es registro de derechos reales.
3. Libro diario de operaciones, libro de inscripciones y libro de incapacitados.
4. Asientos de presentación (numeración correlativa), inscripciones (numeración correlativa), anotaciones preventivas (con letras), cancelaciones (numeración correlativa junto con las inscripciones), notas marginales (no se numeran).
5. 15 días hábiles contados desde la presentación del documento. 60 días (en general, el de duración del asiento de presentación). Sí, recurso de queja ante el juez de Primera Instancia.
6. El principio de prioridad: se anotan por riguroso orden de entrada en el Registro.
7. Tener personalidad jurídica, salvo casos especiales.
8. No; el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales.