

MANUALES

Manual de Derecho inmobiliario registral

Adaptado a la Ley 11/2023 | En vigor
desde mayo de 2024

Directores

Juan Pablo Murga Fernández
y Diego Vigil de Quiñones Otero

Registadores
DE ESPAÑA



III ARANZADI LA LEY

© De los autores, 2024

© LA LEY Soluciones Legales, S.A.

LA LEY Soluciones Legales, S.A.

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 91 602 01 82

e-mail: clienteslaley@aranzadilaley.es

<https://www.aranzadilaley.es>

Primera edición: Junio 2024

Depósito Legal: M-14337-2024

ISBN versión impresa: 978-84-9090-766-5

ISBN versión electrónica: 978-84-9090-767-2

Diseño, Preimpresión e Impresión: LA LEY Soluciones Legales, S.A.

Printed in Spain

© **LA LEY Soluciones Legales, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, LA LEY Soluciones Legales, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, LA LEY SOLUCIONES LEGALES se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

LA LEY SOLUCIONES LEGALES se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **LA LEY Soluciones Legales, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

BASILIO JAVIER AGUIRRE FERNÁNDEZ
Director del Servicio de Estudios del Colegio de Registradores

En la vida personal y en las relaciones sociales existen realidades con las que todos convivimos y a las que estamos tan habituados que muchas veces no apreciamos. Es quizá lo que ocurre con la Institución del Registro. Damos por hecho que nuestras titularidades inmobiliarias son inatacables y que nadie puede disponer de ellas o modificarlas sin nuestro consentimiento. Tenemos la tranquilidad de que, si necesitamos averiguar quién es el dueño de una finca, o si esta tiene o no cargas, podemos acceder a esa información de forma inmediata y plenamente segura. Pero todo eso y muchas cosas más serían imposibles sin un sistema registral bien construido y que se ha ido adaptando a la evolución del tiempo y de la tecnología.

El Registro de la Propiedad en España, tal y como lo conocemos ahora, tiene ya más de 160 años de historia. Fue la Ley Hipotecaria de 1861 la que dio el paso necesario para acabar con un sistema de cargas ocultas y de oscuridad en la información inmobiliaria y sentó los pilares de un modelo de Registro que actualmente está considerado internacionalmente como uno de los más eficientes y seguros del mundo. Y es que el sistema registral español garantiza, no solo la transparencia en el mercado inmobiliario, sino que también asegura la igualdad de todos los ciudadanos en la protección de sus titularidades y en el acceso a la información. Y todo ello sin merma de la necesaria flexibilidad que una economía globalizada requiere.

Nuestro sistema registral alcanza siempre un elevado nivel de valoración en los índices comparativos que realizan diferentes instituciones como el Banco Mundial o el Instituto de Estudios Económicos. Además, es un modelo de referencia para el desarrollo de sistemas registrales en toda Iberoamérica y otras zonas del mundo.

La legislación registral española ha experimentado distintas reformas desde que se aprobó la vigente Ley Hipotecaria en 1946. Merecen una especial mención las dos más

recientes, porque han supuesto una transformación y renovación muy profunda de los Registros en España.

Por un lado, la Ley 13/2015, de 24 de junio, modificó la Ley Hipotecaria con el fin de incorporar a los folios registrales la identificación gráfica de las fincas. Hasta entonces, la descripción de las fincas en el Registro se basaba casi en exclusiva en la manifestación que los adquirentes realizaban en los títulos inscribibles. Sin embargo, tras esta reforma se han empezado a emplear registralmente un sistema de identificación basado en el uso de coordenadas georreferenciadas que garantizan que el objeto de los derechos que se inscriben quede claramente delimitado. Además, se posibilita la coordinación de la finca registral con la parcela catastral, una aspiración largamente perseguida por nuestro legislador a lo largo del tiempo.

La otra gran reforma de nuestro sistema registral es la que ha provocado la Ley 11/2023, de 8 de mayo. Después de más de 160 años con un Registro que basaba su fe pública en los asientos redactados e impresos en los libros en papel, esta Ley ha sustituido este formato tradicional por un soporte exclusivamente electrónico. Como dice el artículo 238.1 de la Ley Hipotecaria vigente, se entiende por sistema informático registral *«el conjunto de elementos informáticos, físicos y lógicos, situados en cada oficina registral, debidamente interconectados entre sí y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa. Solo los asientos registrales, extendidos y firmados por el registrador competente y la publicidad registral expedida en la forma y con los medios previstos en esta ley y demás normas concordantes, tendrán los efectos previstos en esta ley»*.

Quizá lo más relevante de estas dos grandes reformas es que se han realizado sin merma de los tradicionales principios hipotecarios que sustentan y definen el sistema registral español. El principio de voluntariedad de la inscripción, el de prioridad, el de tracto sucesivo, el de legitimación registral o el de fe pública continúan manteniendo su plena vigencia y, si cabe, se han visto reforzados con estas últimas reformas. Especialmente destacable es el empeño que ha tenido el legislador en recalcar el papel del registrador como piedra angular de todo el sistema. Los registradores, como funcionarios a los que el Estado encomienda en exclusiva el control de legalidad de los títulos inscribibles, ve afianzada esta función siempre bajo el criterio de la plena independencia que le atribuye su actuación en régimen de competencia territorial. Así lo dice el nuevo artículo 243 de la Ley Hipotecaria: *«La calificación de los títulos referentes a una finca, la gestión, modificación y publicidad formal del contenido de dicho folio real se realizará por el registrador competente en cada caso, en función de la ubicación de la finca y la demarcación del Registro de la Propiedad correspondiente, conforme a las normas vigentes»*.

La obra que hoy tengo el honor de prologar va a constituir un referente para todos los juristas que realizan una primera aproximación al Derecho inmobiliario registral. Son los estudiantes universitarios sus principales destinatarios. Resulta fundamental que los futuros juristas tengan a su disposición una fuente que reúna las dos virtudes que ese

proceso formativo demanda: el rigor teórico y práctico y la sencillez en la exposición de contenidos.

Y es que este libro nace de la colaboración de los registradores de la propiedad y de diferentes profesores universitarios. La visión práctica del Derecho que impone el día a día al frente de las oficinas registrales se une a la calidad doctrinal y la experiencia docente. Estos dos ingredientes permiten elaborar un producto de gran utilidad para ese proceso formativo. Y es que la relación de los registradores y la Universidad tiene ya un largo recorrido que ha fructificado en numerosas cátedras conjuntas, cursos, seminarios y diversos proyectos editoriales.

Quiero agradecer el trabajo realizado por este grupo de profesores y registradores, todos ellos jóvenes, dirigidos por el Profesor Juan Pablo MURGA y el Registrador Diego VIGIL DE QUIÑONES. Sin su esfuerzo y dedicación esta obra nunca habría visto la luz.

Finalmente, merece una mención la editorial en la que aparece este manual, Bosch, sello editorial casi centenario en el que se publicaban obras señeras del Derecho civil sustantivo o procesal del siglo XX como los *Fundamentos* de PUIG BRUTAU o el BROCÁ-MAJADA, así como el gran tratado de *Derecho Hipotecario* del pasado siglo, obra del Registrador Ramón María ROCA SASTRE. Poder insertar la presente obra de futuro en una editorial con tanta tradición (hoy perteneciente al gran grupo Aranzadi-La Ley) constituye una garantía de que el público especializado sabrá apreciar, no sólo el contenido, sino también el continente en que se lo presentamos.

I. CANCELACIÓN: CONCEPTO, CARACTERES Y EFICACIA

1. Concepto

Entre los asientos que se practican en los libros del Registro, el asiento de cancelación es uno de los previstos tradicionalmente en el art. 41 del RH. Así lo prevé también el art. 242.1 de la LH, en la redacción dada por la Ley 11/2023, de 8 de mayo, cuando dispone que «En los folios reales de cada finca se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción, según los artículos segundo y cuarto».

La DGRN (hoy DGSJFP) ha definido el asiento de cancelación como aquel cuya función es extinguir formalmente otro asiento registral determinado, o una parte de él que se refiera a un derecho concreto, trayendo como consecuencia la «desregistración» del contenido cancelado (DGRN 29 de octubre de 2010).

El fundamento de este asiento reside en el principio de legitimación registral y la presunción de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral. Esto supone que, al amparo del art. 38 de la LH, si se presume que los derechos reales inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento correspondiente, del mismo modo se presumirá que, cancelado un asiento, el derecho al que se refería el asiento cancelado se ha extinguido total o parcialmente en la realidad extrarregistral. Así se refleja en el art. 97 de la LH, según el cual, «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». En este sentido, también el art. 76 de la LH dispone que «las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de la transferencia del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona».

Este último precepto, sin embargo, ha sido considerado inexacto e impreciso por ROCA SASTRE: incompleto porque omite otros supuestos de extinción como la caducidad o la rectificación (aunque esta última tiene un alcance mayor que la propia cancelación); e inexacto porque el precepto incluye como un supuesto de extinción el de la inscripción de transferencia, equiparándola a la cancelación, si bien la inscripción de transferencia solo supone un cambio de titularidad registral sin implicar extinción absoluta de la inscripción anterior, que además sirve de soporte a la nueva.

2. Caracteres

A partir de los artículos señalados y de la definición dada por la Dirección General, se pueden señalar los siguientes caracteres del asiento de cancelación:

- 1) Es un *asiento negativo*. Extingue formalmente otro asiento registral o parte de él. Elimina, por tanto, la vida registral de un asiento anterior. Esto no implica, como veremos, que el derecho registrado quede extinguido, pues puede seguir vigente en la realidad extrarregistral. Por ello, en resoluciones de la Dirección General se señala que el asiento de cancelación trae consigo la «desregistración» del contenido cancelado.
- 2) Es un *asiento accesorio*. No tiene una existencia propia e independiente, sino que su existencia depende de la de un asiento anterior al que extingue.

Esta nota de la accesoriedad, sin embargo, no es compartida por CHICO ORTIZ y BONILLA ENCINA, quienes entienden que el asiento de cancelación es un asiento principal, con existencia autónoma, pues su finalidad es anular o destruir la eficacia de otro asiento y porque, de admitirse esta nota característica, habría que aceptarse que la inscripción de transferencia es también accesorio de la inscripción anterior que le sirve de presupuesto básico.

- 3) Es un *asiento definitivo*. Sus efectos se producen sin sujeción a plazo ni a condición.
- 4) El asiento tiene un *efecto extintivo*, el de extinguir un asiento anterior, aunque la extinción no supone la desaparición del asiento, sino la pérdida de vigor, validez y eficacia. De este modo, desde un punto de vista formal, el asiento de cancelación deja sin efecto un asiento anterior, total o parcialmente, perdiendo este su vigencia. Desde un punto de vista material, el asiento de cancelación genera una presunción de exactitud de su contenido y, por tanto, como resulta del art. 97 de la LH, una presunción de extinción del derecho que publicaba el asiento cancelado.

Este efecto debe analizarse atendiendo a los principios de legitimación registral y fe pública registral: a) desde la perspectiva de la legitimación registral, porque la presunción de extinción del derecho contenido en el asiento cancelado es una presunción *iuris tantum*, ex art. 97 de la LH, ya que el derecho puede seguir existiendo extrarregistralmente; b) desde la perspectiva de la fe pública registral, porque es una presunción *iuris et de iure* respecto a los terceros hipotecarios, como resulta del artículo 76 de la LH cuando declara que las inscripciones no se extinguen, en cuanto a tercero, sino por su cancelación o por la inscripción de transferencia.

3. Clases

Una precisa delimitación del asiento de cancelación requiere atender a las distintas clases de este:

1. En función del asiento cuya cancelación se practica, se distingue entre cancelaciones de inscripciones, de anotaciones preventivas, de notas marginales, de asiento de presentación e, incluso, de otros asientos de cancelación (en el caso de la nulidad).

2. Atendiendo a la extensión del contenido del asiento, puede ser extenso o conciso. Esta clasificación está recogida en los arts. 103 de la LH y 193 y 194 del RH. Las cancelaciones extensas (arts. 103 LH y 193 RH) deberán contener todas las circunstancias exigidas por la ley, mientras que las concisas (art. 194 RH) contendrán solo algunas de estas circunstancias y se remitirán a la extensa respecto de las restantes. Además, es preciso destacar el inciso final del art. 103 de la LH, que, tras señalar las circunstancias que debe contener el asiento, concluye señalando que «la omisión de cualquiera de estas circunstancias determinará la nulidad del asiento de cancelación».

Conforme al art. 193 del RH, la cancelación extensa se practicará en el libro y folio correspondientes, según su fecha, y contendrá las circunstancias siguientes: 1.^ª) Número de la inscripción o letra de la anotación que se cancele. 2.^ª) Causa o razón de la cancelación. 3.^ª) Nombre, apellidos y circunstancias personales de los otorgantes o de la persona o personas a cuya instancia o con cuyo consentimiento se verifique la cancelación. 4.^ª) Clase del documento en cuya virtud se haga la cancelación y su fecha. Si fuese escritura, nombre y residencia del Notario autorizante; si documento judicial o administrativo, se determinará el Tribunal, Juzgado, Autoridad o funcionario público que la autorice y su residencia, y si solicitud privada, la circunstancia de haberse ratificado los interesados ante el Registrador y fe de conocimiento de éstos o de estar legitimadas las firmas. 5.^ª) Expresión de quedar cancelado total o parcialmente el asiento correspondiente. 6.^ª) Día y hora de la presentación en el Registro del documento en cuya virtud se verifique la cancelación, así como el número del asiento de presentación y tomo del Diario. 7.^ª) Fecha de la cancelación y firma del Registrador.

Cuando tenga que registrarse una escritura de cancelación en diferentes Registros, se presentará en todos ellos, y al pie de esta podrán los Registradores, por el orden respectivo, la nota correspondiente.

Por su parte, el art. 194 del RH determina las circunstancias que debe contener la cancelación concisa:

«Cuando el título en cuya virtud se pida la cancelación comprenda varios derechos reales o bienes inmuebles situados dentro de un término municipal o sección del mismo, se verificará aquélla, extendiendo el oportuno asiento, con las circunstancias que exige el artículo anterior, en el registro de la finca en que se hubiere hecho la inscripción extensa.

En las otras fincas se hará un breve asiento expresando las circunstancias señaladas en los números 1.º, 2.º y 5.º de dicho artículo, nombre y apellidos de la persona que consienta la cancelación o, en su caso, Tribunal o funcionario que la ordene, referencia a la cancelación extensa con citación del libro y folio, fecha y media firma».

3. La cancelación puede ser total o parcial, en función de si se refiere a todo o parte del asiento anterior. Esta clasificación tiene su regulación legal en los arts. 78 a 80 de la LH. Las causas que conducen a la cancelación total se recogen en el art. 79 (extinción por completo del inmueble que constituye su objeto o del derecho inscrito o anotado; declaración de nulidad del título en cuya virtud se haya hecho o por falta de alguno de

sus requisitos esenciales); las de la cancelación parcial están previstas en el art. 80 (reducción del inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva o del derecho inscrito o anotado).

4. Finalmente, según el tipo de procedimiento o documentación que genera la cancelación, algunos autores (DÍEZ PICAZO) distinguen entre los asientos que tienen lugar de oficio, por orden de la autoridad, judicial o administrativa, o a petición de parte interesada. Otros (ROCA SASTRE o CHICO ORTIZ), sin embargo, distinguen, atendiendo a la intervención del titular registral, entre los asientos que se practica con, contra o sin consentimiento del titular registral:

A) Cancelaciones con el consentimiento del titular registral

Partiendo de los principios de legitimación registral (art. 38 de la LH) y tracto sucesivo (art. 20 de la LH), la regla general consiste en que ningún asiento puede ser cancelado si el titular registral no ha prestado su consentimiento. Esta es la regla que recogen los arts. 82.1 y 83 de la LH, que distinguen entre las inscripciones y anotaciones practicadas en virtud de escritura pública o resolución judicial.

a) *Inscripciones o anotaciones hechas en virtud de escritura pública.*

En este caso, con carácter general, conforme al art. 82.1 de la LH, es preciso el consentimiento del titular registral manifestado en nueva escritura pública.

Dispone el citado precepto: «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo». Asimismo, el art. 174.2 del RH establece que «Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción».

En cuanto a quién puede consentir la cancelación, el art. 82.1 de la LH, incidiendo en la regla general de los arts. 6 y 39 del RH, se refiere al titular registral, sus causahabientes o sus representantes legítimos.

Se consideran causahabientes los herederos o aquellos que tengan interés en la sucesión, es decir, aquellos que deben concurrir a la partición de herencia. El art. 213 del RH recoge este criterio: «Los herederos podrán cancelar, durante la proindivisión, las inscripciones o anotaciones extendidas a favor de su causante, siempre que acrediten, con arreglo al artículo 79, el fallecimiento de aquél y su calidad de tales herederos, a no ser que conste la existencia de comisarios contadores o albaceas a quienes corresponda dicha facultad». Para los representantes legítimos, el art. 178 del RH contiene la siguiente regla general: «a los efectos del párrafo primero del artículo 82 de la Ley, los representantes legales de la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación necesitarán, para proceder a su cancelación, obtener las autorizaciones y observar las formalidades

legales exigidas para la enajenación de bienes inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismo».

b) *Inscripciones y anotaciones hechas en virtud de documento judicial.*

Este supuesto está previsto en los dos primeros apartados del art. 83:

«Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria.

Si los interesados conviniere válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación».

Ha de hacerse una breve mención al llamado consentimiento formal cancelatorio. Tradicionalmente se ha entendido que el consentimiento es un acto unilateral, dispositivo, expreso y causal. Sin embargo, el carácter causal del consentimiento ha sido discutido. Hay quien entiende que la causa debe existir y ser lícita, como resulta del art. 193.2 del RH que incluye como contenido de la cancelación la causa o razón de esta y como se podría entender de los arts. 2.2 y 79 de la LH y 173 y 174 del RH. Sin embargo, otros entienden posible una cancelación abstracta en supuestos concretos como el de la cancelación de la anotación por mero consentimiento formal (art. 206.12 RH). La Dirección General sostuvo que «el artículo 82 de la LH no puede ser interpretado aisladamente, sino en congruencia con el conjunto del ordenamiento, y de él resulta que la admisión del puro consentimiento formal como título bastante para la cancelación no conviene con las exigencias de nuestro sistema registral, las cuales responden, a su vez, a nuestro sistema civil causalista» (DGRN 2 de noviembre de 1992).

B) Cancelación contra el consentimiento del titular registral

La legislación hipotecaria da respuesta a aquellos casos en los que concurren causas que permiten cancelar un asiento y, sin embargo, el titular registral no presta su consentimiento. En estos supuestos, será necesaria la correspondiente resolución judicial y, aunque el titular registral no preste su consentimiento, sí debe intervenir en el procedimiento judicial (principios de legitimación registral y tracto sucesivo).

Si la inscripción o anotación se practicó en virtud de escritura pública, el art. 82.3 de la LH determina que «si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigir la enajenación en juicio ordinario».

Si, por el contrario, la inscripción o anotación se practicó en virtud de mandamiento judicial, el art. 83.3 de la LH señala que «También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho».

En ambos casos, el art. 174.3 del RH reitera que «Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de mandamiento judicial y las practicadas en virtud de escritura pública, cuando procediere la cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, no se cancelarán sino en virtud de resolución judicial que sea firme, por no

admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo. Se exceptúa el caso de caducidad por ministerio de la Ley».

C) Cancelación sin consentimiento del titular registral

Es la también llamada cancelación automática. A ella se refiere el art. 82.2 de la LH, según el cual «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». Se completa dicha norma con lo dispuesto en el art. 174.1 del RH: «la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido».

El art. 353.3 del RH regula un caso especial de cancelación sin consentimiento del titular registral muy frecuente. El Registrador, ante una solicitud de certificación de cargas, no debe hacer constar aquellas que se encuentren canceladas o caducadas. Por ello, se procederá a la cancelación de oficio de aquellas cargas caducadas que no puedan aparecer en la certificación. No obstante, se considera que existe una solicitud y consentimiento tácito por el hecho de solicitar la certificación.

En esta materia, también tienen especial relevancia dos normas, cuyo ámbito de aplicación ha sido interpretado por la Dirección General (entre otras, DGSJFP 4 de octubre de 2021 y 24 de mayo de 2022).

- El art. 82.5 de la LH, introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Se aplica exclusivamente a hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado. Tiene su fundamento en la figura de la prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable. Presupone que el plazo de cumplimiento consta en el Registro, pues el precepto señala que «(...) contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro...».
- El art. 210.1, regla octava, de la LH. Tiene un ámbito de aplicación más amplio, pues se refiere a hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales. No se fundamenta en la institución de la prescripción de las acciones, sino que, al fijar unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, parecer estar regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos. Presupone que el plazo de cumplimiento no consta en el Registro, porque el precepto indica que «cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada».

4. Eficacia

Como se anticipó, al amparo de los arts. 76 y 97 de la LH, el efecto esencial del asiento de cancelación, desde un punto de vista formal, es la extinción de un asiento anterior, tanto respecto del propio titular como respecto de terceros. Desde un punto de vista material, supone la presunción de extinción del derecho al que se refería el asiento cancelado, presunción que opera frente al titular y frente a terceros de acuerdo con los principios de legitimación y fe pública registral (arts. 38 y 34 de la LH, respectivamente).

Principio de publicidad formal

PEDRO PERNAS RAMÍREZ
Registrador de la Propiedad

I. INTRODUCCIÓN

El principio de publicidad formal puede entenderse en un sentido formal o material.

Desde un punto de vista formal comprende las diferentes formas en que puede conocerse el contenido del Registro (manifestación, notas simples, certificaciones). Desde un punto de vista material está relacionado con los efectos atribuidos a la inscripción en el Registro de la Propiedad (protección de los terceros adquirentes —art. 34 LH—, ser un instrumento de cognoscibilidad general de los asientos registrales y, en su caso, constituir el derecho).

Las dos vertientes están relacionadas porque, a través del principio de publicidad formal, se hace efectivo el principio de publicidad material. Así, sin una adecuada regulación de las formas de acceso a la información del Registro, no podrían cumplirse los fines sociales y jurídicos del Registro.

El principio de publicidad formal se regula en los artículos 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria. El artículo 221 establece el principio general al señalar que «los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo».

La regulación contenida en la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario se completa con numerosas instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente, Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

II. CARACTERÍSTICAS

La publicidad formal tiene las siguientes características (ROJO IGLESIAS 2019):

- Es una publicidad jurídica que permite que el tráfico jurídico inmobiliario gire alrededor de él lo que requiere no sólo que la información sea pública, sino que sea generada a través de un adecuado control en la práctica de las inscripciones que garantice la veracidad y exactitud.
- Es una publicidad directa que no requiere la intervención de empresas o profesionales y permite la comunicación directa con el Registrador (art. 332 RH).
- Se apoya en un interés conocido (manifestado en la solicitud sin perjuicio de los casos de presunción), legítimo (no contrario a Derecho) y patrimonial

- (excluye la investigación de datos no patrimoniales) de conformidad con la IDGRN de 17 de febrero de 1998.
- Está sujeta al tratamiento profesional del Registrador obligado a respetar la normativa sobre protección de datos de carácter personal.
 - Debe ser clara y sencilla.
 - Debe emitirse en formato electrónico (art. 222 LH).

III. FORMAS DE PUBLICIDAD

La legislación hipotecaria regula como formas principales de publicidad la nota simple y la certificación manteniendo asimismo la manifestación. Además de estas formas de publicidad (examinadas en los apartados 1.7 y siguientes) existen otros medios a través de los cuales el contenido del Registro se publica como sería la nota al pie del título, la comunicación al prestatario, las comunicaciones realizadas al Catastro y a otras administraciones públicas, las comunicaciones realizadas a particulares bien directamente o a través de edictos y la publicidad a través del portal de alertas registrales o Geoportal registral.

IV. TRATAMIENTO PROFESIONAL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL: SU CONEXIÓN CON EL DERECHO A LA INTIMIDAD

Los registradores deben realizar un tratamiento profesional de la publicidad formal lo que implica que la misma se debe expresar con claridad y sencillez, sin perjuicio de los supuestos legalmente previstos de certificaciones literales a instancia de autoridad judicial o administrativa o de cualquier interesado (art. 222.4 LH).

La publicidad formal de los asientos registrales no puede consistir en dar conocimiento indiscriminado del patrimonio de las personas o publicidad en masa. También es necesario como indica el artículo 222.6 Ley Hipotecaria que la publicidad refleje fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, «sin extenderse a más de lo necesario para satisfacer el legítimo interés» y que se respete la normativa de protección de datos pues los registradores, «al calificar el contenido de los asientos registrales, informarán y velarán por el cumplimiento de las normas aplicables sobre la protección de datos de carácter personal» (Reglamento (UE) 2016/679, Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y Protocolo de Colaboración entre la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) y el Colegio de Registradores de la Propiedad).

Respecto a determinados datos sensibles, existirá un especial deber de protección y, con carácter general, no deberán ser objeto de inclusión en la publicidad registral. Así sucede con la filiación del titular registral (especialmente extramatrimonial o adoptiva), el domicilio, el estado civil (la institución competente será el Registro Civil), motivos determinantes de ciertas anotaciones preventivas, asientos caducados, situaciones de incapacidad o datos que no son relevantes para los terceros como la nacionalidad o las causas de desheredación o el cambio del sexo.

El Documento Nacional de Identidad sí que deberá expresarse en la publicidad en cumplimiento de la obligación legal de comprender la identidad del titular o titulares con el fin de evitar errores y de conformidad con el principio de exactitud de los datos.

En cuanto al domicilio, aunque con carácter general no debe incluirse, sí que podrá aparecer en determinados casos (requerimiento de autoridad judicial, norma que otorgue cobertura a la comunicación o cuando el peticionario sea una Administración Pública y realice la recogida en el ejercicio de sus funciones propias y en el ámbito de sus competencias).

Respecto al precio, con carácter general, no se dará. No obstante, podría, en ejercicio de la función calificadora incluirse en algunos casos (precios o valores en operaciones en las que no intervengan personas físicas, como información comprendida en el tráfico jurídico inmobiliario, en ejercicio de un derecho como el de retracto o si la necesidad de conocerlo resulta de obligaciones impuestas legalmente).

Debido a la obligación de realizar un tratamiento profesional de la publicidad registral, con carácter general, debe excluirse el uso de fotocopias cuyo uso debe quedar limitada a la manifestación y realizando un tratamiento que excluya los datos protegidos.

V. SOLICITUD DE PUBLICIDAD FORMAL

La expedición de publicidad formal requiere la presentación de una solicitud en la que constará:

- Datos identificativos del solicitante.
- Expresión del interés que debe ser conocido, legítimo y patrimonial y adaptado a las finalidades de la institución registral. El interés se presumirá cuando la solicitud se realice para la investigación jurídica, patrimonial y económica, así como para la contratación o interposición de acciones.
- Datos de la representación en caso de que la solicitud no realice directamente. De conformidad con el art. 332.3 del Reglamento Hipotecario, se presume la representación de las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives representación sin perjuicio de que sea necesario identificar al representado.

La solicitud será archivada de conformidad de forma que pueda conocerse la persona del solicitante, su domicilio y el documento nacional de identidad o número de identificación fiscal durante un período de tres años (regla sexta de la IDGRN de 17 de febrero de 1998).

La solicitud puede presentarse presencialmente en el Registro competente, en otro Registro (art. 222.8 LH) o bien a través del servicio de publicidad electrónica del Colegio de Registradores (<https://sede.registradores.org>).

VI. RECURSO DE QUEJA

En caso de negativa del Registrador o de que la publicidad, como consecuencia del tratamiento profesional, no alcance a todo lo solicitado puede interponerse recurso de queja ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (art. 228 LH).

VII. MANIFESTACIONES

La manifestación de los libros constituye una forma de publicidad que implica la visualización de los libros. Actualmente no se puede producir un acceso directo a los libros, sino que, dicho acceso, se realizará a la reproducción de los libros en la parte necesaria para satisfacer el interés legítimo del solicitante (art. 332 RH). La vigencia del sistema ha sido confirmada por el Tribunal Supremo (sentencias 3098/2000, de 12 de diciembre y 571/2001 de 31 de enero de 2001). Asimismo, la DGRN ha establecido restricciones al sistema de manifestación (RRDGRN de 14 de septiembre de 2012 y de 1 de abril de 2013).

Una forma especial de manifestación es el acceso telemático al contenido de los libros (art. 222.10 LH). Este acceso tendrá una distinta regulación en función de que se solicite el acceso por autoridad, empleado o funcionario público o por terceros dado que, en este caso, deberá constar en la solicitud el interés. En caso de aprobarse, la publicidad contendrá un código individual que permita acceder al contenido registral de la finca solicitada.

VIII. NOTAS SIMPLES

La nota simple es una forma de publicidad registral introducida por el Reglamento Hipotecario de 1947 y que está regulada en los apartados 5 y 9 del art. 222 de la Ley Hipotecaria. Tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición.

Con carácter general, la nota simple será de extracto, aunque también solicitarse una nota literal o relativa a determinados extremos solicitados por el interesado (art. 222.5 LH). Las notas pueden ser asimismo ordinarias o de información continuada.

La nota simple permitirá el acceso al contenido del Libro Diario, en su caso, del Libro de Entrada, del Libro de Inscripciones y del Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles, salvo en lo atinente a las resoluciones judiciales que establezcan medidas de apoyo a personas con discapacidad (art. 222.9 LH) y, como el resto de las formas de publicidad registral, debe expedirse siempre en formato y soporte electrónico sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y estando dotadas de un código seguro de verificación (art. 222.10 LH).

Un tipo especial de nota es la nota simple de información continuada solicitada por los notarios que es regulada en el art. 354 RH. Esta nota que debe ser remitida en el plazo más breve posible y, en todo caso, dentro de los tres días hábiles siguientes. Esta

nota tiene un carácter continuado y deberá ser solicitada con carácter general por los notarios antes de autorizar el documento salvo en actos de liberalidad o cuando el adquirente del bien o beneficiario del derecho se declare satisfecho de la información resultante del título, de las afirmaciones del transmitente y por lo pactado entre ellos (art. 175 RN). Aunque el RH prevé la solicitud y remisión por telefax, debe tenerse en cuenta que, a partir de la entrada en vigor de la Ley 11/2023, «en ningún supuesto, salvo en caso justificado de imposibilidad técnica para ser enviada electrónicamente, podrá remitirse información registral por fax».

Un tipo especial de nota simple es la expedida con ocasión de la práctica de algún asiento en los casos en que el estado registral de titularidad o cargas sea discordante con el reflejado en el título. Esta nota simple quedará sustituida, a partir de la entrada en vigor de la Ley 11/2023 por la «certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos».

IX. CERTIFICACIONES

Las certificaciones son «copias, transcripciones o traslados, literales o en relación, del contenido del Registro» constituyendo un «medio de acreditar documentalmente la situación hipotecaria de las fincas o derechos» (ROCA SASTRE, 1968, pág. 338, I). Al igual que las notas simples, es obligatoria su firma electrónica, en este caso, con firma electrónica del Registrador.

La solicitud de certificación puede generar, al contrario que otras formas de publicidad, asiento en el Diario cuando de su expedición resulte la práctica de algún asiento (por ejemplo, cancelaciones de conformidad con el art. 353 RH) o el Registrador lo estime procedente.

Las certificaciones pueden ser:

- De todos los asientos relativos a una finca, de asientos determinados o de no existir asientos de un determinado tipo.
- De dominio, de cargas o de dominio y cargas.
- Literales o en relación.

Asimismo, puede destacarse la existencia de certificaciones especiales:

- Certificaciones de información continuada.
- Certificaciones en los procedimientos de los artículos 201 y 203 LH.
- Certificaciones en procedimientos de ejecución urbanística de cuya expedición de dejará constancia por nota marginal.
- Certificaciones en procedimientos de declaración de suelos contaminados.
- Certificaciones en procedimientos de ejecución administrativa de cuya expedición se dejará constancia por nota marginal.
- Certificación en procedimientos de ejecución judicial. Se trata de una certificación de dominio y cargas que debe emitirse con contenido estructurado (DE PABLOS O'MULLONY 2015). De la expedición de la certificación se deja constancia por nota marginal teniendo esa nota marginal el efecto de prorrogar

la anotación preventiva en caso de que en esta se haya reflejado el procedimiento (art. 656 LEC).

- Certificaciones de cargas caducadas.
- Certificaciones de documentos.
- Certificación en relación a la no condición de gran tenedor (art. 439 LEC). Esta certificación se introduce por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda y es requerida para ejercitar determinadas acciones. Comprende la relación de viviendas sobre las que el solicitante tiene la propiedad o un derecho de uso en el territorio nacional.
- Certificación a pie del título examinada en el apartado X.1.

X. FORMAS ESPECIALES DE PUBLICIDAD

1. Certificación al pie del título

Se regula en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la certificación al pie del título (antigua nota al pie). Así, se señala que «si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos».

2. Comunicación al prestatario

Los registradores deben remitir «gratuitamente y de forma telemática al prestatario nota simple literal de la inscripción practicada y de la nota de despacho y calificación, con indicación de las cláusulas no inscritas y con la motivación de su respectiva suspensión o denegación». A tal fin, «en la escritura se hará constar una dirección de correo electrónico del prestatario para la práctica de estas comunicaciones» (DA 8ª LCI).

3. Comunicaciones realizadas por el registrador al catastro

Los registradores deben comunicar telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario (art. 36 Ley del Catastro).

Por su parte el art. 10.6 Ley Hipotecaria prevé un sistema de intercambio de información entre el Catastro y el Registro relativo a las representaciones gráficas catastrales y alternativas. La regulación se completa con las resoluciones conjuntas de la DGRN y de la DGC de 29 de octubre de 2015 y de 7 de octubre de 2020 por la que se aprueban

especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

4. Comunicaciones realizadas a otras administraciones públicas

En algunos supuestos se prevé la obligación de realizar comunicaciones con ocasión de la práctica de determinados asientos. Así sucede en los siguientes casos:

- Comunicación realizada a los ayuntamientos de las inscripciones de «obra nueva antigua» (art. 28 Ley la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).
- Comunicaciones realizadas a los órganos de ejecución como consecuencia de la expedición de certificaciones de cargas preferentes o de la cancelación por ejecución de estas (art. 143 RH).
- Comunicación realizada a las administraciones públicas por inscripción de inmatriculaciones o excesos de cabida de fincas colindantes con otras pertenecientes a dichas administraciones (art. 38 LPAP).

Estas comunicaciones ser realizarán, cuando resulta posible, por medios electrónicos como el Sistema de Interconexión de Registros (SIR).

5. Comunicaciones a particulares y edictos

En determinados casos se impone la notificación a particulares o la publicación de edictos. Así sucede en los siguientes casos:

- Notificaciones realizadas a los titulares registrales o catastrales colindantes realizada en el procedimiento dirigido a completar la descripción literaria de la finca acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie (art. 199 LH).
- Edicto notificando a los interesados en el procedimiento de expediente de dominio (art. 203.1 7ª LH).
- Edicto notificando la práctica de las inmatriculaciones especiales (art. 204 LH).
- Edicto notificando la práctica de la inmatriculación por doble título (art. 205 LH).

6. Portal de alertas registrales

La Ley Hipotecaria prevé la publicación en un servicio en línea de las representaciones gráficas y la inclusión de alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos (art. 203.1 7ª LH). Este servicio se realiza a través del Geoportal del Colegio de Registradores creado en 2015 y mejorado en 2021 y disponible a través de la URL <https://geoportal.registradores.org/>.

7. La publicidad registral a nivel europeo

En el ámbito europeo están desarrollándose dos proyectos que buscan la integración de la publicidad de los Registros de la Propiedad europeos a través del portal e-Justice (<https://ejustice.europa.eu/>). Por un lado, nos encontramos con el proyecto IMOLA (<https://www.elra.eu/imola/>) que desarrolla un esquema común de publicidad registral estructurada completado con una ontología común y por otro con el proyecto LRI-MS (<https://lri-ms.eu/>) que se centra en la interconexión técnica de los registros nacionales al portal e-Justice.

BIBLIOGRAFÍA

DE PABLOS O'MULLONY, *Las nuevas subastas electrónicas en la Ley de Enjuiciamiento Civil*. Madrid, BOE, 2015.

GARCÍA GARCÍA, *Código de Legislación Hipotecaria*. 2ª. Cizur Menor, Aranzadi, 2023.

GÓMEZ GÁLLIGO, «La publicidad formal y la legislación de protección de datos de carácter personal tras la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de diciembre de 2000». En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Año LXXVIII, número 669, enero, 2002, págs. 191-227.

IGLESIAS ROJO, «Artículo 222». En AA.VV (DOMÍNGUEZ LUELMO, Dir.). *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Cizur Menor: Aranzadi, 2019.

PERNAS RAMÍREZ, «La publicidad registral». En *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, 2592-2644. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2021.

ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*. 6ª. Barcelona: Bosch, 1968.

Principio de especialidad registral

AGUSTÍN ANDRADES NAVARRO
Profesor de Derecho Civil de la US

I. INTRODUCCIÓN

El Registro de la Propiedad, como instrumento publicitario de la situación jurídica de los inmuebles, debe reflejar claramente todos aquellos aspectos jurídicos que permitan al interesado conocer claramente tal situación. Solo de esta forma, es decir, proporcionando al interesado la suficiente información, puede conseguirse la pretendida seguridad del tráfico jurídico inmobiliario que procura el Registro. Como afirma GÓMEZ GÁLICO «la seguridad jurídica inmobiliaria y la protección de la apariencia que dispensa el Registro de la Propiedad, exigen que no exista la mínima duda respecto del alcance y efectos de los derechos inscritos». Y precisamente a esto es a lo que responde el principio de especialidad registral regulado en el art. 9 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), en cuya virtud, resulta necesario concretar cada uno de los elementos de la publicidad registral.

Según se nos dice en este art. 9 LH, «los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

- a) Descripción de la finca objeto de inscripción [...]
- b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, [...]
- c) La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
- d) El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
- e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible legalmente de ser titular de derechos u obligaciones. [...]
- f) La persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.

- g) El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
- h) La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
- i) El acta de inscripción y la firma del Registrador, que supondrá la conformidad del mismo al texto íntegro del asiento practicado».

En virtud de este art. 9 LH (precisado con mayor detalle por el art. 51 del Reglamento Hipotecario [en adelante RH]), podemos decir, por tanto, que los elementos de la publicidad registral serían: la finca, el derecho, los sujetos, el título y el asiento. Son cada uno de estos elementos los que deben aparecer reflejados en el asiento.

Como expresa LACRUZ BERDEJO con el principio de especialidad «se trata de conseguir la univocidad más absoluta en las manifestaciones del Registro, para lo cual es preciso que la inscripción pueda publicar con toda exactitud el titular de cada derecho, la finca sobre que recae, el contenido del derecho y la proporción en que al titular corresponde».

II. ELEMENTOS DEL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

1. Finca registral

Cuando hablamos de finca, solemos pensar simplemente en una porción de superficie terrestre, edificada o no, cerrada por una línea poligonal, pero desde un punto de vista registral, podemos decir que es finca todo aquello que es susceptible de abrir folio o registro particular en los libros de inscripciones.

La Ley Hipotecaria en su art. 243 afirma que «el Registro de la propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas». Significa ello que nuestro Registro adopta el sistema de «folio real», en el que cada finca se inscribe en folio aparte, «dándole el Registrador el número de hojas que estime conveniente, y con un número especial y correlativo al de la finca últimamente inmatriculada» (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS). Podemos decir, por tanto, que la finca constituye el elemento básico de nuestro Registro, ya que éste se organiza en torno a aquélla.

La finca tendrá acceso al Registro a través de lo que conocemos como asiento de inmatriculación, que constituye la primera inscripción de una finca, a raíz de la cual se le abre a ésta su folio registral. De conformidad con la Ley Hipotecaria, la inscripción por la que accede la finca al Registro siempre será de dominio. Así lo expresa claramente su art. 7, al establecer que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio».

No obstante, advierte en este sentido DELGADO RAMOS que la apertura de folio real también puede producirse «cuando una finca ya inmatriculada es objeto de agrupación con otras para formar una mayor, o de división para formar otras menores, o de constitución en régimen de propiedad horizontal, o cuando es objeto de procedimientos de reparcelación urbanística o de concentración parcelaria que dan lugar a nuevas fincas de resultado».

A partir de la inscripción de dominio, se irán haciendo constar en dicho folio todos los actos y negocios jurídicos sucesivos relacionados con la finca en cuestión, de manera que la persona que tenga interés en conocer la situación jurídica de la misma, le baste con consultar el folio de la finca. De esta forma, las limitaciones o gravámenes de la propiedad que no figuren en el folio no perjudicarán, en principio, al tercero.

A ello se refieren autores como GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA o SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS. Según estos últimos, en el folio registral «se encuentra el historial jurídico de la finca inmatriculada, de modo que en él se agrupan todos los actos y negocios jurídicos que hacen relación al inmueble y determina su situación jurídica; razón por la que a los terceros les basta con examinar el folio de la finca inmatriculada para quedar protegidos frente a las limitaciones o causas de resolución que no figuren en dicho folio o que, indebidamente, consten en el folio de otra finca».

¿Puede el titular de un derecho real limitado sobre finca no inmatriculada inscribir su derecho?

Ya hemos advertido que la primera inscripción de una finca es la relativa al dominio. No obstante, si el propietario de la finca no la ha inmatriculado o no ha inscrito su dominio, y constituye algún derecho real limitado sobre ella, se prevé un procedimiento para que el titular en cuestión pueda inscribir su derecho en el Registro, y evitar así que el propietario, en caso de que decida transmitir la finca, pueda hacerlo como libre de cargas. En este sentido, el art. 7 LH, nos dice que «el titular de cualquier derecho real impuesto sobre finca cuyo dueño no hubiere inscrito su dominio, podrá solicitar la inscripción de su derecho con sujeción a las normas prescritas en el Reglamento». Dichas normas se encuentran previstas en el art. 203.2 RH.

Según se prevé en este precepto, el titular de un derecho real impuesto sobre finca ajena no inscrita puede solicitar la inscripción siguiendo las siguientes reglas:

«Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera. Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "BOE", contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal».

Para poder identificar correctamente la finca, de conformidad con el art. 9 LH, en el folio registral se deberá realizar una descripción de la misma, detallando su situación física, e indicando, además, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie; referencia catastral; y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro. Además, como se especifica en el apartado b), cuando se inmatricule la finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la inscripción contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria.

Como nos explica DELGADO RAMOS, la georreferenciación «consiste en precisar las coordenadas de los límites de la finca con arreglo a un sistema oficial de referencia geográfica. Esta técnica, [...] permite que la información registral sea accesible a los ciudadanos y administraciones a través de geoportales y empleando criterios de geolocalización».

A este respecto es importante precisar que cualquier título, distinto al de dominio, que se lleve al Registro para su inscripción en el folio del inmueble, también «habrá de contener la descripción de la finca a que dicho título se refiere, con el fin de garantizar su identidad con la que consta en el folio registral» (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS).

2. Título

Otro elemento del principio de especialidad sería la determinación del título. Como puede desprenderse del art. 9 g) y h) LH, en la inscripción también deberá hacerse constancia del título productor de la modificación jurídico real (título material), su fecha, el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice, y, además, la fecha de su presentación en el Registro y la de la inscripción.

Al Registro solo van a poder acceder aquellos títulos que provoquen un efecto jurídico real, es decir, aquellos en cuya virtud se declare, constituya, reconozca, transmita, modifique o extinga el dominio o los derechos reales sobre inmuebles (art. 2 LH). Significa ello, al mismo tiempo, que no tendrán en cambio acceso al Registro los títulos con efectos meramente obligacionales (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS; DELGADO RAMOS). Así se manifiesta claramente en el art. 9 del RH, según el cual, «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, sin perjuicio de que en cada uno de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la ley».

Dicho esto, y siguiendo el tenor literal del art. 2 LH, serán inscribibles:

1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
4. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del art. 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.
5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

3. Derecho

También resulta necesario precisar en la inscripción el tipo de derecho que accede al Registro. Como muy bien explican SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, mientras que el objeto de la inscripción es el acto o negocio jurídico al que hacíamos referencia anteriormente, el objeto de la publicidad es el derecho que deriva de dicho acto o negocio.

Para poder conocer la existencia y alcance de los derechos reales constituidos sobre la finca, deberá hacerse constar en la inscripción la naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título (art. 9 c. LH).

4. Sujetos

Siguiendo el tenor literal de los arts. 9 e) LH y 51. 9) RH, también ha de fijarse con claridad la persona a cuyo favor se practique la inscripción (titular registral). Es decir, deberá reflejarse con exactitud quien es el propietario de la finca y quienes son los

titulares de los derechos reales limitados existentes sobre la misma. Sobre estos aspectos se trata más ampliamente en el capítulo II.5 relativo al titular registral.

Como se desprende del propio art. 9 e) LH, el titular registral podrá ser tanto una persona física como jurídica.

Cuando el titular registral se trate de una persona física, de conformidad con el art. 51. 9) RH, será necesario expresar su nombre y apellidos; su documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si es soltero, casado, viudo, separado o divorciado; de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscribe a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, debe expresarse el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Por su parte, cuando se trate de personas jurídicas, se consignarán su clase; denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

En el caso de que el derecho en cuestión pertenezca a varios titulares (comunidad), según el art. 54.1 RH, «la inscripción se practicará en favor de todos los comuneros, designándolos nominalmente, y precisando la cuota de cada comunero con datos matemáticos, que permitan conocerla individualmente» (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS).

Además del titular registral, también deberá dejarse constancia de la persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse (art. 9. f. LH).

En este sentido, como nos dice DOMÍNGUEZ LUELMO, cuando en este apartado f) del art. 9 LH se utiliza la expresión «persona de quien procedan inmediatamente los bienes o derechos», debemos conectarlo con el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH.

BIBLIOGRAFÍA

DELGADO RAMOS, «El Registro y la realidad física: la finca» en Rams Albesa, J. (Dir.), *Tratado de Derecho Civil*, T. X, Dykinson, Madrid, 2022.

DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del art. 10 LH» en Domínguez Luelmo, A. (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, págs. 184-230.

GÓMEZ GÁLICO, «Principio de especialidad registral» en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 625, 1994, págs. 2389-2436.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *El principio de especialidad registral*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2005.

LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil, T. III bis. Derecho Inmobiliario Registral*, Dykinson, Madrid, 2003.

SÁNCHEZ CALERO, y SÁNCHEZ CALERO ARRIBAS, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

Principio de registraci3n por fincas o folio real

AGUSTÍN ANDRADES NAVARRO
Profesor de Derecho Civil de la US

I. LA FINCA COMO BASE ORGANIZADORA DEL REGISTRO

La llevanza y organización de un Registro, se puede hacer a través de dos posibles formas:

- Siguiendo el principio de folio personal, en el que los libros del Registro se llevan por titulares. Es decir, se le abre un folio a cada persona, haciéndose constar en él los distintos derechos y situaciones jurídico-reales de las que sean titulares (LACRUZ BERDEJO). Es este el sistema que se sigue en ordenamientos como el francés o el italiano. En nuestro ordenamiento, siguen también este sistema los Registros civil y mercantil.
- Siguiendo el principio de folio real, en el que los libros del Registro se llevan por fincas. Es decir, en estos casos, no se abre un folio a la persona, sino a la finca, haciéndose constar en él todos los actos y negocios jurídicos relacionados con ella (LACRUZ BERDEJO). Como apunta GÓMEZ GÁLICO, el sistema de folio real «requiere una concatenación rigurosa de los derechos reales inscritos [...] a diferencia de los sistemas de folio personal, que son de mera transcripción de los contratos, los cuales son clasificados o archivados con referencia al nombre o denominación social del otorgante», lo cual obliga a realizar una investigación posterior para la determinación de la situación jurídico-real inscrita y la valoración de sus efectos.

Como ya anticipamos al referirnos al principio de especialidad, nuestro Registro de la Propiedad sigue el sistema de folio real, y no el sistema de folio personal, siendo la finca, en consecuencia, el elemento en torno al cual se organiza nuestro Registro.

Así lo afirman autores como GARCÍA GARCÍA; Díez-PICAZO, y GULLÓN BALLESTEROS; o DELGADO RAMOS. Según este último, «los registros de derechos, como ocurre con el Registro de Propiedad, [...] se organizan en torno al principio de folio real, que consiste en abrir folio específico no al sujeto, sino al objeto del derecho de propiedad, es decir, a la finca».

Como advierte GORDILLO CAÑAS, el criterio de registración por fincas o folio real, no suele incluirse en las enumeraciones de los principios hipotecarios, ya que se entiende que el mismo resulta una consecuencia del principio de especialidad. Sin

embargo, aunque especialidad y registración por fincas están estrechamente conectados, no habría impedimento alguno en reconocer la identidad propia de este último (registración por fincas) como principio básico organizador de la llevanza del Registro. Es decir, que el principio de especialidad derivaría de un principio más básico: el de registración por fincas o folio real.

Que nuestro Registro de la Propiedad opta por el sistema de folio real para su organización, se desprende claramente de numerosos artículos de nuestra Ley Hipotecaria. Esto puede apreciarse principalmente en:

- Art. 8 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), cuando establece que «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y que «las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial».
- Art. 9 LH, en el que se emplea claramente la expresión «*el folio real de cada finca*».
- Art. 243 LH, según el cual «el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas». Nuestra DGSJFP también reconoce el principio de folio real como uno de los principios fundamentales en torno al cual se organiza nuestro Registro. En este sentido pueden verse, por ejemplo, las Resoluciones de 25 de abril de 2022 [«BOE» núm. 116, de 16 de mayo de 2022]; y 7 de julio de 2017 [disponible en <https://www.notariosyregistradores.com/web/participa/noticias/fincasituada-en-dos-districtos-hipotecarios-municipios-o-secciones/>]. Según esta última: «el principio de folio real, como principio fundamental en torno al cual se organiza el Registro de la Propiedad en España, implica que a cada finca se le abre un único folio real y se le asigna un código registral único, identificador inequívoco a nivel nacional y en base al cual se producirá la interoperabilidad e interconexión de la información registral. Y que todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones o notas marginales relativas a esa única finca han de constar en su folio real».

En el folio dedicado a cada finca, debe figurar toda la historia registral de la misma, no pudiendo perjudicar a tercero lo que no conste en aquel (folio). Es decir, que los actos y negocios jurídicos relacionados con la finca que no consten en el folio no pueden, en principio, perjudicar a tercero (DOMÍNGUEZ LUELMO; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA). Así se especifica en el art. 13 LH (principio de especialidad), cuando establece que «los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan».

Decimos que no le va a perjudicar en principio porque entendemos que si el tercero, a pesar de no estar inscrito el negocio o acto jurídico, tuviera conocimiento de él, sí le va a perjudicar.

II. COMPETENCIA REGISTRAL

1. Finsa que radica íntegramente en la circunscripci3n territorial de un solo registro

Al tratar el principio de especialidad registral, ya definimos la finca como «todo aquello que es susceptible de abrir folio o registro particular en los libros de inscripciones», y que la misma tiene acceso al Registro a trav3s del asiento de inmatriculaci3n (art. 7 LH). A partir de dicha inscripci3n, se ir3n haciendo constar en dicho folio todos los actos y negocios jur3dicos sucesivos relacionados con la finca en cuesti3n (LACRUZ BERDEJO).

Seg3n se nos indica en el art. 1 LH, dichos actos o negocios jur3dicos se har3n constar en el Registro en cuya circunscripci3n territorial radiquen los inmuebles. Es decir, como afirma DOMÍNGUEZ LUELMO, «junto al principio de folio real, la ley tambi3n consagra como pilar b3sico de la organizaci3n del servicio registral el de competencia territorial». Cada finca, y todos los actos relativos a la misma, se inscribir3 en el Registro en cuya circunscripci3n territorial radique.

2. Finsa que radica en la circunscripci3n territorial de dos o m3s registros

Normalmente, la delimitaci3n perimetral de una finca registral va a estar comprendida íntegramente dentro de la circunscripci3n de un solo registro de la propiedad. Pero, ¿qu3 ocurre en el caso de que la delimitaci3n perimetral de la finca haya quedado ubicada en dos o m3s registros colindantes?

En relaci3n con esta pregunta, a ra3z de la reforma operada por el Real Decreto 195/2017, el art. 2 RH nos dice que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o m3s registros, ser3 íntegramente competente aqu3l en cuya inscripci3n se ubique la mayor parte de la finca». Deja claro este art. 2 RH que, aunque la finca radique en territorio perteneciente a dos o m3s registros, hay una competencia registral 3nica, siendo esta la del Registro de la Propiedad en cuya circunscripci3n se ubique la mayor parte de la finca, «entendiendo por tal la mayor parte de superficie de suelo, medida 3sta en proyecci3n sobre el plano horizontal al nivel de la rasante del terreno» (RDGRN 7 de julio de 2017). No obstante, en la descripci3n de la finca, s3 habr3 de hacerse constar qu3 superficie y porci3n concreta de la finca est3 ubicada en cada t3rmino municipal.

De la misma manera, si el 3nico registro competente comprendiera dentro de su circunscripci3n m3s de un ayuntamiento o secci3n, a cada finca registral solo se le abrir3 un 3nico folio real en aquel ayuntamiento o secci3n en el que se ubique la mayor parte de la finca (RDGRN 7 de julio de 2017).

Esta competencia territorial 3nica, como decimos, proviene de la reforma operada por el Real Decreto 195/2017. Por tanto, a partir de la misma, como ya hemos dicho, toda finca que pretenda inmatricularse, solo podr3 hacerlo en aquel registro, ayuntamiento o secci3n en cuya circunscripci3n se ubique la mayor parte de la finca. ¿Qu3 ocurre entonces con aquellas fincas que, radicadas en territorio correspondiente a dos o

más registros, con anterioridad a dicha reforma, fueron inscritas en un registro, ayuntamiento o sección distinto o en varios?

Según se nos dice en el art. 3 del Reglamento Hipotecario, debemos distinguir dos situaciones:

- Cuando la finca figura inscrita en un Ayuntamiento o Sección distinto del que le corresponde, dentro del mismo Registro, el interesado puede solicitar del Registrador la traslación del asiento o asientos, acompañando a la petición el título inscrito y certificación administrativa que acredite el hecho. Si el Registrador estima justificada la traslación, la efectúa sin más trámites que comunicar la solicitud a los restantes interesados a quienes pueda afectar la traslación. Según el citado precepto, la traslación se efectúa copiando íntegramente los asientos y notas de la finca en el folio y bajo el nuevo número que le corresponda, clausurándose su historial antiguo y expresándose en el libro y folio el motivo de su traslación, mediante las oportunas notas marginales.
- Cuando la Sección o Ayuntamiento en que deba inscribirse la finca pertenezca a otro Registro. En estos casos, especifica el precepto que será necesaria, además, la conformidad de ambos Registradores, y se acompañará a la solicitud certificación literal de todos los asientos y notas de la finca indebidamente inscrita, que se copiará íntegramente en el folio que corresponda, extendiéndose igualmente las diligencias prevenidas para el caso anterior.

También la RDGRN de 7 de julio de 2017 contiene algunas precisiones a este respecto. Así, en relación al modo de operar cuando hablamos de fincas ya inmatriculadas que radica en territorio de dos o más Ayuntamientos o Secciones de un mismo Registro, precisa la DGRN que cuando se practique cualquier asiento de presentación en virtud de título otorgado por el titular registral de cualquier derecho inscrito, relativo a la finca, el registrador, aun cuando no se acompañe el título ya inscrito, llevará a cabo la unificación de los distintos folios reales abiertos a cada parte de finca en cada ayuntamiento o sección, que quedarán trasladados y pasarán a integrarse y quedar unificados en el folio real correspondiente al ayuntamiento o sección en el que se ubique la mayor parte de la finca, y por tanto, bajo un código registral único. Unificación de folios reales, que también procederá por traslado cuando lo solicite expresamente cualquier titular de derechos inscritos mediante instancia con firma autenticada. Una vez, efectuada la traslación y unificación, el registrador la notifica a los restantes titulares de derechos inscritos o anotados, así como, cuando proceda, al Catastro y ayuntamientos interesados, y extenderá las oportunas notas de cierre y clausura de los folios reales trasladados con referencia al nuevo folio real que corresponda.

Por su parte, cuando hablamos de fincas que, ya inmatriculadas, radican en territorio de dos o más registros distintos, nos dice la DGRN que para efectuar el traslado y unificación de folios reales, el registrador del territorio donde se ubique la parte menor de la finca, ya sea cuando se presente un título o solicitud relativo a ella, o requerido al efecto por el registrador del territorio donde se ubique la mayor parte de la finca, dictará resolución motivada en el plazo legalmente establecido para la expedición de las certificaciones, prestando o denegando su conformidad al traslado, que notificará al presen-

tante, en su caso, y al registrador del territorio donde se ubique el resto de la finca. En caso de conformidad al traslado, expedir3 y remitir3 al registrador del registro donde radique la mayor parte de la finca certificaci3n registral electr3nica del folio real de la menor parte, haciendo constar de forma expresa su expedici3n a los efectos del traslado y unificaci3n en el registro competente. El registrador competente, si lo considera procedente, efectuar3 la unificaci3n de folios reales por traslado durante el plazo de calificaci3n y despacho, y una vez practicada dicha unificaci3n, notificar3 tal circunstancia, adem3s de a los interesados, al registrador no competente, quien pondr3 nota marginal expresiva del mismo y del cierre y clausura del antiguo folio real ya trasladado, reflejando tal extremo en los 3ndices informatizados, y, en su caso, en su aplicaci3n gr3fica. Si en lo sucesivo recibiera alguna solicitud de publicidad formal respecto de dicha porci3n de suelo, deber3 informar al solicitante de cu3l es el registro competente, con indicaci3n del CRU de la finca de la que forma parte.

BIBLIOGRAFÍA

DELGADO RAMOS, «El Registro y la realidad f3sica: la finca» en Rams Albesa, J. (Director), *Tratado de Derecho Civil*, T. X, Dykinson, Madrid, 2022.

DÍEZ-PICAZO, y GULL3N BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. III, T. 1, Tecnos, Madrid, 2019.

DOMÍNGUEZ LUELMO, «Comentario del art. 8 LH» en Dom3nguez Luelmo, A. (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, p3gs. 150-179.

— «Comentario del art. 243 LH» en DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Aranzadi, Cizur Menor, 2019, p3gs. 2028-2033.

GARCÍA GARCÍA, «La finca como base del sistema inmobiliario» en *Revista Cr3tica de Derecho Inmobiliario*, n.º 625, 1994, p3g. 2435-2493.

G3MEZ G3LLICO, «Principio de especialidad registral» en *Revista Cr3tica de Derecho Inmobiliario*, n.º 625, 1994, p3gs. 2389-2436.

GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *El principio de especialidad registral*, Cuadernos de Derecho Registral, Madrid, 2005.

GORDILLO CAÑAS, *El Registro de la Propiedad: principios y sistema*, Reus, Madrid, 2020.

LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, T. III bis. *Derecho Inmobiliario Registral*, Dykinson, Madrid, 2003.

Principio de registraci3n mediante inscripci3n

AGUSTÍN ANDRADES NAVARRO
Profesor de Derecho Civil de la US

I. LA INSCRIPCIÓN COMO BASE ORGANIZADORA DEL REGISTRO

Desde un punto de vista del derecho comparado, a la hora de acceder la información al Registro para su publicación, podríamos decir que existen dos principales mecanismos para hacerlo:

- 1.º Uno el que conocemos como sistema de transcripción, que se limita a transcribir literalmente el título que accede al Registro. Es decir, en el sistema de transcripción, el título que ampara la solicitud de la práctica del asiento registral se incorpora íntegramente en el Registro, siendo este contenido «trascrito» el que es objeto de publicidad.
- 2.º Otro el que conocemos como sistema de inscripción, en cuya virtud, en el asiento registral se recoge los datos más esenciales del contenido del acto o contrato que se presenta, y no el documento al completo, como sucede en el sistema de la transcripción (VIGIL DE QUIÑONES OTERO). La selección de las situaciones con relevancia jurídico-real es llevada a cabo por el Registrador, a través de lo que conocemos como calificación registral.

Nuestro sistema registral ha optado por el sistema de la inscripción, que como ya hemos dicho, consiste en un extracto del acto o contrato que se presenta en el Registro, y en el que solo se contiene aquellos datos más esenciales. Como expresa GÓMEZ DE LA SERNA la inscripción sería «el extracto breve, aunque bastante expresivo que se pone en los Registros del acto o documento que se inscribe». Así puede apreciarse en la propia exposición de motivos de 1861:

«¿Deberá trasladarse al Registro copia literal de las escrituras de todos los actos traslativos de la propiedad y de los que la modifican, o solamente se pondrá en él un extracto de la escritura? En otros términos: ¿deberá adoptarse el principio de la transcripción, o el de la inscripción? Nuestro Derecho hasta ahora ha preferido la inscripción; no hubiera esto sido motivo suficiente para decidir a la Comisión, si la inscripción no fuese bastante, a fin de dar a la propiedad, a los demás derechos en la cosa, a la contratación y al crédito, toda la firmeza que se busca al reformar la legislación antigua. Las legislaciones modernas no están acordes respecto a este punto: unas transcriben, otras inscriben. La transcripción tiene las ventajas de representar con toda fidelidad el documento, de constituir dobles archivos que mutuamente se fiscalicen, de evitar los errores a que puede dar lugar un extracto mal hecho, y de necesitar

menos capacidad en los Registradores. Al lado de estas ventajas tiene grandes inconvenientes, nacidos de la complicación y abultado volumen de las titulaciones, de la poca sencillez y precisión de los formularios de las escrituras, que, aun dado caso que se reformaran desde luego, no podría remediarse el mal respecto a los títulos anteriores, y sobre todo el de que las enajenaciones y constitución de los derechos reales de poco valor difícilmente compensaría los gastos que requiere. La Comisión ha creído que la inscripción minuciosa que propone, las fórmulas concretas y comprensivas de todas las circunstancias que se han de hacer constar en los Registros, los modelos que acompaña y las precauciones que adopta para que no se eluda la Ley, satisfacen cumplidamente a las ventajas de la transcripción, salvando sus inconvenientes».

La inscripción constituye, por tanto, la base organizadora de nuestro Registro de la Propiedad. Los datos «mínimos» que deben reflejarse en el asiento de inscripción, como ya vimos al hacer referencia al principio de especialidad, son los contenidos en los arts. 9 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) y 51 del Reglamento Hipotecario (en adelante RH). La inscripción que no contenga alguno de los datos especificados en los mencionados artículos, será nula.

Así lo estipula el art. 30 LH: «Las inscripciones de los títulos expresados en los artículos segundo y cuarto serán nulas si en ellas se omite o se expresa con inexactitud sustancial alguna de las circunstancias comprendidas en el artículo nueve, sin perjuicio de lo establecido en esta Ley sobre rectificación de errores».

Con carácter general, podemos decir que los asientos de inscripción se caracterizan por su duración indefinida, procediendo únicamente su cancelación por consentimiento del titular del derecho afectado o resolución judicial (VIGIL DE QUIÑONES OTERO).

No obstante, no debemos confundir el término inscripción en sentido estricto, con el término genérico de asiento registral. La inscripción es un tipo de asiento registral, pero no el único (CANO TELLO). En los libros de los Registros de la propiedad, como se especifica en el art. 41 RH, además del asiento de inscripción, pueden practicarse otra clase de asientos registrales. Más concretamente: Anotación preventivas; Notas marginales; y Cancelaciones.

II. OTROS ASIENTOS REGISTRALES

1. Anotaciones preventivas

Mientras que el asiento de inscripción se caracterizaba por su duración indefinida, las anotaciones preventivas, se caracterizan, justamente, por lo contrario, esto es, por su temporalidad. La anotación, «se refiere a procesos o derechos de duración limitada (cfr. las anotaciones contempladas en el art. 42 LH, que junto a otros casos a los que el mismo se remite determinan un *numerus clausus* de supuestos) y por ello pueden cancelarse por caducidad» (VIGIL DE QUIÑONES OTERO). Es decir, como expresan SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, a través de las anotaciones preventivas se recogen situaciones jurídicas que, pudiendo provocar una modificación jurídico-real

sobre una finca en un futuro, no pueden acceder de momento al Registro de un modo definitivo a trav3s de la inscripci3n (ej. demanda reivindicatoria; derecho de los coherederos hasta que se practique la partici3n, etc.). Al no poder acceder dichas situaciones de un modo definitivo al Registro, se deja constancia de estas a trav3s de las anotaciones preventivas, y ello con la finalidad de evitar que pueda surgir un posible tercero protegido por el principio de fe p3blica registral.

De lo dicho hasta entonces, podemos decir, que las notas caracter3sticas de las anotaciones preventivas podr3an resumirse en las siguientes:

- Temporalidad: como establece el propio art. 86 LH, las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducan a los cuatro a3os de la fecha de la anotaci3n misma. Transcurrido dicho plazo, la anotaci3n preventiva se extinguir3 por cancelaci3n, o bien se convierte en un asiento de inscripci3n. Por tanto, como afirma CANO TELLO, podemos decir que la anotaci3n preventiva es un asiento transitorio de duraci3n limitada «que caducan o se convierten en inscripciones, cancelaciones, notas marginales e incluso en otras anotaciones».
- Eficacia negativa: ya hemos explicado, que el objeto de anotar preventivamente aquellas situaciones susceptibles de producir un futuro cambio jur3dico-real en alguna de las fincas inscritas es precisamente para evitar que un tercero pueda resultar protegido por el principio de fe p3blica registral, alegando desconocer la situaci3n jur3dico-real anotada. Por tanto, este asiento de vigencia temporalmente limitada, enerva «la eficacia de la fe p3blica en favor de titulares de situaciones jur3dicas, que pudiendo ser afectadas por ella, no son inscribibles», siendo 3ste el fundamento de las anotaciones preventivas (CANO TELLO).
- Diversidad de su contenido, ya que recogen situaciones jur3dicas muy variadas. En el art. 42 LH, pueden contemplarse los distintos supuestos en los que puede solicitarse anotaci3n preventiva.

Como expresa DIEZ PICAZO, los supuestos en que la ley permite la anotaci3n preventiva est3n enumerados en el art. 42 LH, y son: anotaci3n preventiva de demanda; de embargo; por ejecuci3n de sentencia; de secuestro o prohibici3n de enajenar; de demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el n3m. 4 del art. 2º LH; del derecho hereditario en abstracto; de legados; de cr3ditos refaccionarios; y por imposibilidad de inscripci3n de t3tulos. Adem3s de estos supuestos, en el 3ltimo n3mero del art. 42 LH, se especifica que pueden existir otros supuestos distintos a los contemplados en este art3culo, que tambi3n den derecho a exigir anotaci3n preventiva «conforme a lo dispuesto en esta o en otra ley».

Por 3ltimo, en lo relativo a la conversi3n de las anotaciones preventivas, se refiere a ello el art. 196 RH, seg3n el cual, «la anotaci3n preventiva podr3 convertirse en inscripci3n cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho anotado». Es decir, una vez que el derecho es definitivo y no provisional, la anotaci3n preventiva puede convertirse en inscripci3n. No obstante, como advierte LACRUZ BERDEJO, no es que la anotaci3n preventiva «se convierta» en inscripci3n. Lo 3nico que ocurre es que la inscripci3n practicada con posterioridad a la

anotación, «tiene exactamente el mismo contenido que la anotación que les precede, y que forman una simple continuación de ella, en la que sólo cambia la veste formal».

2. Notas marginales

Siguiendo a CANO TELLO, podemos decir que se tratan de asientos accesorios que se practican al margen de otro, para hacer constar una alteración actual o potencial de su contenido o facilitar el funcionamiento de la oficina registral.

Como afirman SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ CALERO-ARRIBAS, la doctrina viene distinguiendo, fundamentalmente, tres clases de notas marginales:

- Notas marginales de oficina: las extiende el Registrador para relacionar unos libros con otros o mediante las cuáles hace constar circunstancias del procedimiento registral (CANO TELLO; DIÉZ-PÍCAZO y GULLÓN BALLESTEROS).
- Notas marginales de modificación jurídica: Se practican a instancia de parte, y recogen aquellos acontecimientos que, sin constituir materia de un asiento principal, sí determinan un cambio real, «o influye sobre un proceso o procedimiento encaminado a dicho cambio, o advierte una transformación en la condición de la finca inmatriculada» (SÁNCHEZ CALERO y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS).

Como nos dice CANO TELLO las notas marginales de modificación jurídica «tienen una función de constatación de una alteración del asiento principal que por sí misma es insuficiente para provocar una inscripción».

- Notas marginales sucedáneas de asientos principales: aquellas que recogen el contenido propio de una inscripción, anotación preventiva o cancelación, pero que, por alguna razón excepcional, adoptan la forma de nota marginal. Es decir, se trata de verdaderas inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones que, «en virtud de preceptos especiales y por razones de simplificación de las operaciones del Registro, adoptan la forma de nota marginal» (VIGIL DE QUIÑONES OTERO).

3. Cancelaciones

La pérdida de vigencia de un asiento registral se puede producir por alguna de las siguientes causas: caducidad; un nuevo asiento que presupone la pérdida de vigencia de otro asiento previo; y por el asiento de cancelación. Según nos dice DIÉZ-PICAZO, podemos definir la cancelación como aquel asiento que tiene por finalidad dejar sin validez a un asiento anterior, extinguiendo el derecho reflejado en el mismo.

Como se precisa en el art. 78 LH, la cancelación de las inscripciones y anotaciones preventivas podrá ser total o parcial. Siguiendo a RODRÍGUEZ OTERO, la cancelación total, procederá: cuando se extinga por completo el inmueble objeto de la inscripción o anotación preventiva; cuando se extinga también por completo el derecho

inscrito o anotado; cuando se declare la nulidad del t3tulo en cuya virtud se haya hecho la inscripci3n o anotaci3n preventiva; cuando se declare la nulidad de la inscripci3n o anotaci3n preventiva, por falta de alguno de sus requisitos esenciales (art. 79 LH). Por su parte, la cancelaci3n parcial procede: cuando se reduzca el inmueble objeto de la inscripci3n o anotaci3n preventiva; o cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado (art. 80 LH).

Una vez cancelado el asiento, de conformidad con el art. 97 LH, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere. L3gicamente, se trata de una presunci3n *iuris tantum*, contra la que cabe prueba en contrario.

As3 lo especifican S3NCHEZ CALERO y S3NCHEZ-CALERO ARRIBAS, cuando establecen que «se presume que el derecho que publicaba el asiento cancelado se ha extinguido en la realidad jur3dica, pero la presunci3n se destruye si se prueba que ese derecho existe en la realidad».

BIBLIOGRAF3A

CANO TELLO, *Iniciaci3n al estudio del Derecho Hipotecario*, Civitas, Madrid, 1982.

— *Manual de Derecho Hipotecario*, Civitas, Madrid, 1992.

D3EZ-PICAZO, y GULL3N BALLESTEROS, *Sistema de Derecho Civil*, Vol. III, T. 1, Tecnos, Madrid, 2019.

G3MEZ DE LA SERNA, P., *La ley hipotecaria: comentada y concordada con la legislaci3n anterior espa3ola y extranjera*, Madrid Imprenta de la Revista de Legislaci3n, Madrid, 1862.

LACRUZ BERDEJO, *Elementos de Derecho Civil*, T. III bis. Derecho Inmobiliario Registral, Dykinson, Madrid, 2003.

RODR3GUEZ OTERO, *Instituciones de derecho hipotecario*, T. I, Bosch, Barcelona, 2012.

S3NCHEZ CALERO y S3NCHEZ-CALERO ARRIBAS, *Manual de Derecho Inmobiliario Registral*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

VIGIL DE QUI3ONES OTERO, «Derecho Registral de bienes» en RIVERA FERN3NDEZ, M., y ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. (Directores), *Lecciones de Derecho privado*, T. III, Tecnos, Madrid, p3gs. 549-613.

El principio de rogación

JOSÉ JESÚS CONESA SANTIAGO

Registrador de la Propiedad

DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO

Registrador de la Propiedad. Doctor en Derecho

Profesor de Derecho civil e hipotecario IEB. U. Complutense

Con carácter general, la rogación es el principio en cuya virtud el Registrador no puede iniciar un procedimiento registral respecto de una finca sin que lo solicite un particular. El estudio adecuado de este principio requiere abordar primero una cuestión interrelacionada y muy importante: cuál es el papel de la voluntad en el proceso de inscribir. Posteriormente, veremos el principio de rogación propiamente dicho y las consecuencias del mismo. En todo caso, téngase presente que el contenido de este capítulo entronca con el del II.2 relativo al procedimiento registral: lo que se desarrolla a partir del principio de rogación es propiamente dicho procedimiento. El principio de rogación implica un ruego: una petición, que nace de la voluntad del particular, y a partir de ahí se inicia el procedimiento registral.

I. LA VOLUNTAD EN EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN

1. La inscripción voluntaria como regla general

La inscripción registral en nuestro sistema es con carácter general voluntaria. Voluntaria en el sentido de que no existe un deber legal de inscribir. Ni el Código Civil, ni la Ley o el Reglamento hipotecario consagran en ninguno de sus preceptos que la inscripción sea obligatoria siempre y en todos los casos. Por eso, este principio general que enunciarnos se deduce de preceptos específicos y excepcionales en los que sí se obliga a practicar la inscripción: son las inscripciones obligatorias que examinaremos en el apartado siguiente.

Con anterioridad, la Pragmática de 1539 (Nueva Recopilación, 5, 15, 3) disponía que los títulos «...que no se registrando dentro de seis días después que fueren hechos, no hagan fe, ni se juzgue conforme a ellos, ni sea obligado a cosa alguna ningún tercer poseedor, aunque tenga causa del vendedor». Como señaló GÓMEZ DE LA SERNA, aunque desde la Pragmática de 1539 se establecía que los títulos no inscritos no perjudicarían a tercero, sin embargo, el espíritu de dicha norma y la LH es bien diferente: mientras en la Pragmática la falta de inscripción afectaba a los terceros y a las partes, —y, por lo tanto, la inscripción era constitutiva—, la Ley Hipotecaria limitaba esos efectos a los terceros. No obstante, hay que recordar que, como explica MÉNDEZ, aquella norma fracasó porque nadie inscribía: primero, porque el contexto de contratación era personal y la registración no les añadía seguridad; segundo, porque no aspiraban a obtener crédito

con los bienes; tercero, porque la imposición de obligaciones de este tipo por el poder generaba desconfianza y temor (fundado) a que se impusieran tributos sobre la propiedad.

Por supuesto, aunque la inscripción no es obligatoria con carácter general, sí que hay una serie de efectos derivados de la inscripción que no se desplegarán hasta que el derecho se inscriba, pero como dichos efectos interesan sobre todo a los particulares directamente afectados por ella, se establece la voluntariedad y se deja al puro arbitrio de las partes promover o no la inscripción.

Ahora bien, el valor de la inscripción es tan intenso que, pese a la falta de deber, la falta de inscripción acarrea tales perjuicios que en la inmensa mayoría de los casos se suele proceder a la inscripción (si no por voluntad del titular del dominio, sí por voluntad de otro interesado como el transmitente o el titular de un derecho limitado). Sobre esto conviene tener presente lo que se dice en el capítulo 1 de la parte III de este manual en relación al carácter de la inscripción.

Además de la ausencia de una obligación legal genérica, la justificación de que en nuestro ordenamiento se siga el sistema de inscripción voluntaria puede buscarse en los siguientes argumentos:

- a) El procedimiento registral es un procedimiento de jurisdicción voluntaria: como se expone en otro lugar (*vid.* el capítulo 2 de la parte II) es hoy pacífica (con matices) la opinión de que el procedimiento registral es un acto de jurisdicción voluntaria y por tanto corresponde a las partes iniciarlo, al igual que ocurre con el matrimonio, las conciliaciones, y demás actos de jurisdicción voluntaria.
- b) La teoría de la inscripción voluntaria es totalmente acorde con el sistema causalista y antiformalista que caracteriza nuestro Derecho, unido a la doctrina del título y el modo como medio de transmisión del dominio y de los derechos reales: en nuestro Derecho la propiedad y los demás derechos reales se adquieren y se transmiten, entre otros medios, a consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición (art. 609 CC.), contratos que no precisan de ninguna forma especial y solo necesitan el mero consentimiento entre las partes (art. 1258 y 1278 CC.). La teoría de la inscripción voluntaria es acorde con este sistema, pues al no exigir con carácter general la inscripción como presupuesto de eficacia del negocio jurídico se refuerza la idea inserta en nuestro Código Civil de facilitar la transmisión del dominio y los derechos reales por la vía de la contratación, siempre que al contrato se le una la tradición como consecuencia de la doctrina del título y el modo. Imponer la inscripción como regla general implicaría imponer una formalidad a aquellos contratos que tuvieran por objeto el dominio o los derechos reales, lo que llevaría a una contradicción con el sistema causalista y antiformalista expuesto en el Código.

2. Inscripciones obligatorias

No obstante la regla general de voluntariedad, hay supuestos concretos y específicos, regulados en preceptos excepcionales como ya vimos en los que la inscripción es obligatoria.

2.1. Diferencias entre inscripción constitutiva, declarativa y obligatoria

Y es en este punto donde, antes de proseguir, tenemos que recordar la importante distinción entre las inscripciones *obligatorias* y las *constitutivas* (de las que tratamos en el apartado III.3.6. del capítulo 1 de la parte III de este manual), pues dichos términos suelen dar lugar a confusión y muchas veces a usarlos incorrecta o impropia.

La inscripción *obligatoria* es aquella que viene ordenada por una norma jurídica, pero de la que no depende la existencia del derecho que se pretende inscribir. En este tipo de inscripciones, el derecho existe desde que se crea conforme al Ordenamiento Jurídico y con independencia del Registro, y al inscribirse en el Registro de la Propiedad la inscripción desplegará sobre el derecho todos sus atributos legales pero no el de existencia.

Del otro lado, la inscripción *constitutiva* es aquella que es necesaria para que nazca el derecho. Sin inscripción el derecho no existe. En este caso, la inscripción proveerá al derecho de todos los atributos legales propios de la inscripción, como en las obligatorias, pero además y antes de todos ellos le atribuirá una existencia válida y verdadera para el Derecho.

Lo que conviene sacar en claro de esta explicación es que inscripción obligatoria y constitutiva no son lo mismo, si bien están interrelacionadas: una inscripción *constitutiva* siempre será obligatoria porque siempre existirá un precepto legal que obligue a inscribir (con carácter constitutivo, pero obligatorio de todos modos porque de no hacerlo, el derecho no existirá). Pero una inscripción obligatoria, en cambio, no tiene por qué ser constitutiva. El derecho puede existir en la realidad jurídica sin necesidad de inscribir en el Registro, pero a veces la ley obliga a inscribir para lograr otros fines totalmente distintos de la existencia del derecho, como darle mera publicidad *erga omnes* por ejemplo en aras de proteger la seguridad en el tráfico jurídico. De modo que en un caso la sanción será la inexistencia y en el otro una multa o la responsabilidad patrimonial (art. 51 Ley del Suelo).

2.2. Casos en que la inscripción es obligatoria

Como principales casos de inscripción obligatoria se suelen citar

- A) las adquisiciones de inmuebles por extranjeros no comunitarios en zonas de interés para la defensa nacional. El art. 21 Ley de 12 de marzo de 1975 determina la nulidad del acto de transmisión de derechos a extranjeros que no se inscriba en 12 meses. Esta nulidad ha llevado a algunos autores a plantearse que esta inscripción sea constitutiva en vez de obligatoria. La cuestión es discutida y discutible pero lo más seguro es considerarla obligatoria.
- B) las inscripciones de fincas de reemplazo en procedimientos de concentración parcelaria (art. 235 Ley de reforma y desarrollo agrario);

- C) las inscripciones de las fincas afectadas por reparcelaciones urbanísticas (conforme a la legislación estatal y autonómica del suelo y en los términos de los arts. 4 y ss. RD 4 de julio 1997) y otros casos en materia de urbanismo (actas de ocupación en los casos de expropiación forzosa, acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación, autorización de obras provisionales, cesiones obligatorias de terrenos a la Administración, transferencia de aprovechamientos urbanísticos...);
- D) la inscripción de los bienes y derechos de las Administraciones Públicas, así como de la de todos los actos y contratos referidos a ellos, excepto los arrendamientos (artículo 36 LPAP 3 de noviembre de 2003); de las entidades locales (art. 36 Reglamento Bienes Entidades Locales 13 de junio de 1986); o de los montes catalogados (art. 18,3 Ley de Montes 21 de noviembre de 2003).

En su momento, CHICO consideró a las normas que imponen esta inscripción obligatoria reglas administrativas de carácter interno para que los respectivos entes públicos procuren la inscripción de sus bienes. Hoy es interesante destacar que recientemente se ha introducido el deber de responder la administración cuando no inscribe o anota algo a lo que está obligado: la inscripción no afecta a los efectos del acto inscrito, pero se obliga a la inscripción bajo pena de indemnizar al perjudicado.

Así, la Exposición de Motivos del Real Decreto 8/2011 del que procede la redacción vigente del art. 51 de la Ley del Suelo, dice que *«se hace especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional... Entre estas medidas, se encuentra la incorporación al Registro de la Propiedad de la información que permitirá a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que éstos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición. En la actualidad, el acceso de dicha información absolutamente relevante para los potenciales inversores, es sólo potestativa de los Ayuntamientos, de tal manera que se establece la obligatoriedad de proporcionársela al Registrador imponiendo a los Ayuntamientos que la incumplan los perjuicios económicos que pudieran causarse a los adquirentes de buena fe»*.

2.3. Casos de inscripción constitutiva

Como ejemplos de inscripciones constitutivas, destacamos la hipoteca en sus diversas manifestaciones, arts. 1875 CC, 145 y 159 LH, el derecho de superficie Urbanística del art. 53 TRLS que exige expresamente la inscripción, y el derecho de Aprovechamiento por Turno de Bienes Inmuebles de Uso Turístico (Ley 4/2012 de 6 de julio). Este último ejemplo es discutido por algunos autores, que afirman que la inscripción es en este caso obligatoria pero no constitutiva. Nosotros la consideraremos como constitutiva. Puede verse una explicación más amplia de los supuestos en el capítulo 1 de la parte III, apartado II.3.5.

3. El papel de la voluntad en el proceso de inscripción

La voluntariedad de la inscripción nos coloca ante el problema de cómo juega o ha de jugar la voluntad en el proceso de inscribir, considerado que el proceso conducente a la inscripción se rige por el principio de rogación, esto es, se inicia ordinariamente a solicitud del interesado y el registrador, sólo excepcionalmente, actúa de oficio. La voluntad puede incidir en la registración de tres modos y en tres momentos: 1.º en el momento anterior al procedimiento, con el pacto de no inscribir; 2.º entre la petición de la inscripción y hasta la práctica del asiento, con la posibilidad de desistimiento del procedimiento iniciado; 3.º practicado el asiento solicitado, con la (cuestionada) posibilidad de renuncia de los asientos.

4. El pacto de no inscribir

En cuanto al pacto de no inscribir, sería el acuerdo por el que dos contratantes que generan un derecho inscribible acuerdan que no se practique la inscripción. Puede configurarse como obligación de no hacer, a cargo de la persona a cuyo favor resulta algún derecho o situación inscribible, para no solicitar la inscripción; o bien como renuncia, convencional o unilateral, a solicitar la inscripción; o en definitiva, abstenerse de realizar cualquier comportamiento que implique promover la inscripción de alguna manera.

El principal problema que plantea este pacto es si es válido o no. Como tal pacto, está sujeto a los límites de la ley, la moral y el orden público (art. 1255 CC que actúa norma como imperativa), de modo que en los casos de inscripciones obligatorias no será válido por ir en contra de la norma imperativa que obligue en cada caso a inscribir (art. 6.3 CC), ni siquiera valdrá como renuncia de derechos por ser contrario al orden público (art. 6.2 CC). Se suele entender que tampoco vale en los casos de inscripción constitutiva, si bien hemos de admitir que siendo distinta la forma de imponerse la ley en las inscripciones obligatorias y en las constitutivas, en el primer caso es por ser contra ley imperativa y en el segundo por imposibilitar la eficacia del derecho cuya creación se pretende, lo cual haría imposible el objeto del contrato de que se trate, y ese es el sentido de la limitación.

En las inscripciones llamadas declarativas, no obstante, sí que se ha admitido el pacto. Ahora bien como todo pacto debe tener justa causa y no ser contrario a los límites legales. Es por ello que solo se admite cuando obedezca a un interés jurídicamente protegible y no sea perpetuo (pues la perpetuidad del pacto limitaría de *facto* el derecho a inscribir, que es legal y está por encima de la mera voluntad de las partes).

Hay que tener en cuenta que estamos ante un pacto entre las partes que hace nacer entre ellas un derecho de crédito. Si se vulnera ese derecho, las partes podrán exigirse una indemnización (art. 1101 CC.) No cabrá obtener por tanto tutela real alguna: el pacto no vincula al Registrador, quien si se le presenta el título ha de inscribirlo.

Dos casos de posible acuerdo de no inscribir se desprenden de sendos preceptos de la ley: el art. 49 LH permite a los legatarios de género o cantidad renunciar a su derecho de pedir anotación preventiva, para que el heredero pueda inscribir a su nombre los

bienes inmuebles durante el plazo de reserva de prioridad de 180 días; y el art. 14 RH admitiría tangencialmente el pacto de no inscripción del derecho de opción al requerirse convenio para la inscripción: su falta equivaldría a un pacto de no inscribir, si bien la mayoría de la doctrina no ve tan claro este caso pues se estaría privando a una parte del derecho de dar trascendencia real a un derecho que ha adquirido.

Finalmente, se aprecia un supuesto en donde la voluntad juega respecto de la inscripción en los casos en los que se renuncia a un asiento o a un derecho. En cuanto a esto hay que diferenciar el asiento de presentación de los asientos principales de inscripción o anotación.

5. La renuncia a asientos

Bajo el nombre de «renuncia de asientos» estudiamos las consecuencias de la voluntad de las partes en el procedimiento registral una vez ya iniciado, esto es, presentado el documento en el Registro y por tanto ya dejando de tener sentido el pacto de no inscribir (sin perjuicio de las indemnizaciones a que este pacto pueda dar lugar, como ya vimos, si se pactó antes de que se presentase el documento con las consideraciones ya vistas). Pues bien, son dos estas consecuencias: el desistimiento y la renuncia propiamente dicha.

5.1. El desistimiento

En cuanto al desistimiento, en el lapso temporal en que el documento accede al registro y hasta que se practica el asiento (la inscripción o cualquier otro solicitado), el particular puede desistir de la solicitud de inscripción *«en documento privado suscrito con firma electrónica; en documento público o en documento privado en soporte papel con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador»*. Un desistimiento que *«no podrá admitirse cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado salvo que la petición del desistimiento se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste»*. *«Respecto de los documentos judiciales o administrativos solo procederá el desistimiento cuando se solicite por la autoridad judicial o el órgano competente que los hubiese ordenado y remitido»*.

El RH articula dos tipos de desistimiento: el expreso (Art. 433 RH) y el tácito por medio de la retirada del documento (Art. 427), hoy contemplado en el Art. 250.1 LH (tras la reforma de la Ley 11/2023).

5.2. La renuncia

En cuanto a la renuncia propiamente dicha, esta «debería» ocurrir únicamente en los asientos definitivos: los ya practicados. «Debería» porque con carácter general se entiende que los asientos una vez practicados son irrenunciables. Una vez que el asiento se practica en los libros del Registro, está bajo la salvaguardia de los tribunales y producirá todos sus efectos hasta que por tales tribunales sea anulado o mandado rectificar (art. 1.3 LH) sin que la mera voluntad particular tenga nada que decir.

II. LA ROGACIÓN

1. Idea general

Entrando ya propiamente en la rogación, podemos comenzar diciendo que el de rogación es aquel principio, «corolario» de los demás principios hipotecarios, en virtud del cual «los procedimientos hipotecarios, de jurisdicción voluntaria, se inician a instancia de parte, y el Registrador solamente en casos excepcionales, practica de oficio los asientos reglamentarios en los libros principales» (Don Jerónimo GONZÁLEZ). Al respecto, MARTÍNEZ SANTOS afirma que «todos los intereses susceptibles de fundar la solicitud de práctica de un determinado asiento son aspectualmente jurídico privados» Lo que significa que este criterio de la rogación se aplica, no solo a los particulares, sino también a los entes públicos, pues como señaló CASADO, aun siendo los entes públicos los interesados en la inscripción, lo hacen sin estar revestidos de *imperium*.

La aplicación de este principio, plantea algunos problemas tales como:

2. La legitimación y la representación

Un primer problema que debemos plantearnos al aplicar este principio, es el relativo a la legitimación para incoar el procedimiento. El art. 6 LH limita las personas que pueden pedir la inscripción a sólo los interesados, entendiéndose por interesado al que adquiere el derecho, al que lo transmite, al que tenga interés en que se practique el asiento, y al que ostente la representación de cualquiera de los anteriores. Este representante al que se refiere el art. 6 LH engloba también a quien presenta en el Registro un determinado documento con el objeto de solicitar la inscripción, aunque no sea propio del presentante (art. 39 RH). Ésta segunda afirmación nos lleva al problema de la representación porque por este art. 39 del Reglamento, no será necesaria la exhibición de ningún poder para presentar los documentos en el Registro. Solamente basta con que alguien acuda a presentarlo sin necesidad de que tenga que comprobarse algún interés en el asunto. Es muy común por ejemplo, entre los Gestores y Abogados que actúan por cuenta y en nombre de otro, donde la representación se presume.

Ello es consecuencia de la amplitud de criterio existente en materia de representación en nuestro Derecho y que se refleja en que se admite cualquier forma de acreditación de la representación en el procedimiento administrativo (art. 5.4 LPACAP 39/2015), sin que la falta de la misma haya de determinar que no se tenga por realizado el acto sino la necesidad de la subsanación del mismo (art. 5.6 LPACAP). La exigencia de acreditación en forma auténtica sólo la exigirá por tanto el Registrador en los casos tasados (v.gr. 325 LH o 354 RH).

Como freno a esta legitimación tan amplia y para evitar fraudes, el art. 40 RH impide que los empleados del Registro puedan presentar documentos en el mismo como meros representantes, o presentadores con el objeto de solicitar la inscripción de que habla el art. 39 RH. Pero sí podrán hacerlo si son parte en el asunto o tienen interés directo en el mismo.

3. Los documentos con varios actos inscribibles y la inscripción parcial

Otro problema importante es el de los documentos en los que se contienen varios conceptos inscribibles. Respecto de los mismos, ¿habría de hacerse la solicitud expresa respecto de cada uno de ellos? Esta pregunta nos introduce en el que podríamos llamar el problema del consentimiento implícito:

Determinadas normas establecen que por el hecho de realizar determinadas peticiones u operaciones ante el Registro, se entienden realizadas solicitudes concretas por los interesados sin que éstos hayan prestado de modo expreso su consentimiento. El desconocimiento de dichas normas puede dar (y da) lugar a pequeños problemas en la práctica y dudas en la relación de los particulares con el Registro.

Así, la primera duda que podríamos plantearnos es ¿Qué sucedería si en un mismo documento se contuviesen varios actos inscribibles?, ¿Estamos obligados a inscribirlos todos?, ¿O podemos pedir la inscripción parcial? La respuesta nos la da el nuevo artículo 250.1 a cuyo tenor *«se presumirá la solicitud de inscripción de todo el documento salvo desistimiento o solicitud de inscripción parcial»*. Ésta regla sobre la inscripción parcial tendría de algún modo un anverso y un reverso vista desde la óptica del usuario del Registro: el anverso es que sólo se puede practicar la inscripción parcial a solicitud del interesado, de modo que tenemos la garantía de que si queremos inscribir o todo o nada, no nos inscribirán parte sin que lo queramos; el reverso es que no diciendo nada, nos van a inscribir todo aunque sólo queramos parte.

4. La cancelación de cargas por solicitud presunta

Otro problema relacionado con el principio de rogación surge a partir del art. 353.3 RH (que determina la obligación de cancelar las menciones y cargas caducadas cuando se expide certificación o se despacha un documento relativo a una finca). Al usuario puede surgirle la duda de si está obligado a pasar por la cancelación de todas las cargas caducadas, o por el contrario puede elegir cuáles deben cancelarse y cuáles no. La respuesta es que no. No puede elegir cuáles se cancelarán y cuáles no, sino que deberá soportar la cancelación de todas las caducadas, y no cabe petición en contra, en el caso de que el peticionario sea el titular de la finca (por si o por medio de representante). Siendo un tercero, se entiende igualmente implícito el consentimiento, pero se puede negar a que se cancelen las cargas caducadas y a tal efecto deberá ser advertido.

5. Los asientos practicables de oficio

No obstante la rogación, existen casos contados de asientos que deben practicarse de oficio por el Registrador como los previstos en los art. 42, 171 L.H y 161, 164, 353, 387, 422, 481 RH y algunos casos en leyes especiales. Los más importantes se refieren a supuestos de rectificación de errores en los asientos o la cancelación de asientos ya caducados.

BIBLIOGRAFÍA

CASADO BURBANO, *Principios registrales mercantiles*. Madrid, Servicio de estudios del Colegio de Registradores, 2002.

DOMÍNGUEZ LUELMO (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Thomson Reuters, Aranzadi, Cizur Menor, 2019.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, «El principio de rogación». *RCDI*, 1931, pág. 421 y ss. Recogido en la recopilación *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Tomo I. Cizur menor. Civitas, 2009, págs. 567 a 571.

GÓMEZ DE LA SERNA, *Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formulario para su más fácil aplicación*. Vol. I, Madrid, 1862.

MARTÍNEZ SANTOS, *Jurisdicción y registros públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa*. Marcial Pons, Madrid, 2012.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, «Registro de la Propiedad y desarrollo de los mercados de crédito hipotecario». *RCDI*, núm. 700, 2007, págs. 613-614.

PRETEL SERRANO «El inicio del procedimiento registral. El principio de rogación». En AA.VV. (ESPEJO LERDO DE TEJADA, DEL REY BARBA, Dirs.). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, págs. 1311-1359.

VIGIL DE QUIÑONES OTERO, *Prontuario de Derecho Hipotecario*. Dykinson, Madrid 2015.

— «El procedimiento registral. Los títulos inscribibles. La rogación». En AA.VV. (LACRUZ BESCÓS, VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Coords.). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid, 2021, págs. 417-431.

SÁNCHEZ CALERO, SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, *Manual de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021.

El principio de titulación auténtica

SANTIAGO MOLINA ILLESCAS

Registrador de la Propiedad. Profesor Asociado Universidad de Sevilla

I. EL TÍTULO FORMAL: EXAMEN DEL ARTÍCULO 3 DE LA LEY HIPOTECARIA Y CONCORDANTES DEL REGLAMENTO

La Ley Hipotecaria utiliza el concepto de título tanto desde un punto de vista material como formal.

El título, desde un punto de vista material o sustantivo, será la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción del derecho real susceptible de acceso al Registro de la Propiedad. Constituye el acto o negocio jurídico del que emana el derecho inscribible. A este título material se refiere el artículo 2, 3, 17, 20 y otros muchos de la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

El título, desde un punto de vista formal, será el documento que atribuye autenticidad a aquel acto o negocio jurídico susceptible de inscribirse en el Registro. El artículo 3 LH determina expresamente que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en (...)», estableciendo a continuación una serie de documentos públicos donde deben estar insertos los actos y negocios jurídicos a que se refiere el art. 2 LH. Como señala ROCA SASTRE, el título en sentido formal sería el documento en el que se contiene el título en sentido material (v. gr. la escritura pública en la que se contiene un contrato de compraventa).

LACRUZ lo explica de fórmula gráfica de la siguiente manera: en el Registro español se presentan documentos —títulos formales—, se inscriben actos —títulos materiales—, y se publican derechos. Así, la inscripción, posibilitada por el título formal, se verifica extrayendo de él el título material y trasplantándolo, previa calificación, al asiento registral, el cual, con una particular eficiencia, queda constatado el derecho real y su titularidad, tal y como aparecen configurados en el título material.

También utiliza la doctrina jurídica el denominado *título inscribible* o *título registral como* una especie de híbrido entre ambos términos. Según CAMY, el *título inscribible* es un *tertium genus*, es decir, un título en el que se da la conjunción de título material y formal de acuerdo con el art. 33 RH. La palabra «título» en nuestra legislación hipotecaria no debe interpretarse sólo en un sentido material o como expresión instrumental del acto causal. A la vista de los artículos de la Ley y el Reglamento se utiliza el término «título» en tres aspectos: título material, título formal y título registral, siendo este último una conjunción de los dos primeros.

La Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica ha admitido el término «título inscribible» en su doctrina (Resolución DGSJFP de 28 de febrero de 2012). Así, según el Centro Directivo, para que un documento sea inscribible en el Registro ha de cumplir una doble exigencia: formal (titulación auténtica ex art. 3 LH) y material (que contenga uno de los actos o contratos previstos en los arts. 2 LH y 4 a 33 RH).

El artículo 3 LH, al referirse al título en sentido formal, enumera una serie de documentos públicos susceptibles de inscripción registral: «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriben los reglamentos».

El objeto o razón de este precepto es sentar el criterio de la necesidad de la documentación pública o auténtica de los actos registrables. Se constata de esta forma el principio de titulación auténtica el cual procura que únicamente accedan al Registro de la Propiedad aquellos actos o negocios cuyo título formal o soporte haya gozado de una cuidada y auténtica diligencia por parte de un funcionario competente, de tal forma que esté dotado de un sustrato o protección más sólida que un documento privado.

No obstante, el art. 3 LH adolece de una total falta de precisión en cuanto a la determinación de los tipos de documentos admisibles como títulos inscribibles en el Registro. Este precepto se limita a enumerar varios documentos públicos o auténticos y por reconocer como documentos típicamente registrales las escrituras públicas y las ejecutorias, considerando los demás como atípicos dentro de la categoría de documentos auténticos. Lo propio hubiera sido que el precepto se hubiera referido a tres tipos de documentos públicos: notariales, judiciales y administrativos.

El Reglamento Hipotecario, pretendiendo desarrollar la definición de «título formal» que hace el art. 3 de la Ley señala en su art. 33 que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

De la definición del que hace el art. 33 RH podemos obtener una serie de requisitos necesarios para que el título formal sea inscribible en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, no son éstos los únicos requisitos para obtener su inscripción, habrá también que cumplir una serie de premisas generales pues, como señala el art. 3 LH, los documentos públicos deben estar expedidos «en la forma que prescriban los Reglamentos», en aplicación del principio de legalidad registral.

Resumidamente diremos que los requisitos del título formal son los siguientes:

- Documento público: el artículo 3 LH al precisar que «para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico», y el art. 33 RH que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos», sienta la premisa fundamental de que el título formal que accede al registro es el título público.

El Código Civil define el documento público como aquél autorizado por Notario o empleado público competente conforme a las solemnidades requeridas en la Ley (artículo 1.216 CC). Será requisito esencial que el título público haya sido autorizado por el funcionario público competente y para que el funcionario público sea considerado como tal será necesario el cumplimiento de lo siguiente: que su nombramiento sea legal; que se halle en el ejercicio de sus funciones; y que actúe dentro de su ámbito tanto por razón del objeto, las partes y cuantía. Esta competencia de la autoridad o funcionario es reiterada por el artículo 34 del Reglamento Hipotecario y estará sujeta a calificación registral de acuerdo con los arts. 18 LH y 99 y 100 RH.

- En el documento se debe fundar inmediatamente el derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción: el documento debe contener directamente el acto o negocio jurídico susceptible de inscripción. Por tanto, la persona a cuyo favor se haya de practicar la inscripción ha de fundar su derecho en el documento presentado, sin que sea suficiente la referencia al mismo como existente con anterioridad. Por ello, el título público presentado a inscripción debe ser *fundamento inmediato* del derecho de la persona, a cuyo favor se practique la inscripción. Por tanto, han de contener de una manera directa este *fundamento inmediato* del acto o contrato inscribible, no siendo suficiente que se haga una referencia al mismo como ya existente con anterioridad, por muy concreta y detallada que sea la referencia.
- El documento debe hacer fe del contenido que sea objeto de inscripción: una de las cualidades de los documentos públicos es precisamente dar fe de su contenido al ser autorizados ante profesional especializado dentro de las solemnidades que para cada caso exigen las leyes. Por ello, a juicio de ROCA SASTRE, esta expresión utilizada el art. 33 RH es inadmisibles por redundante por cuanto es función típica de todo documento público «hacer fe». Lo que sí podría expresarse es que el documento público justifique cuanto se refiere al contenido que sea objeto de la inscripción y se basten por sí solos o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite. Justificar lo que se refiere al contenido de lo que haya de ser objeto de la inscripción quiere significar que acredita el acto o negocio jurídico que integra el título material inscribible, esto es, la materia jurídica propiamente publicable con el asiento registral.
- Deben reunir los requisitos exigidos en cada caso por las leyes: los títulos presentados a inscripción, además de reunir los requisitos específicos que se expresan en los art. 3 LH y 33 RH, deberán cumplir los requisitos necesarios a su naturaleza jurídica notarial, judicial o administrativa y los generales del ordenamiento jurídico inmobiliario registral.
- Cumplimiento de los requisitos fiscales: el documento presentado a inscripción debe reunir los requisitos de fiscalidad y en materia de inversiones extranjeras previstos por nuestra legislación hipotecaria. El Registro de la Propiedad se presenta de este modo como un instrumento colaborador de la recaudación y

para evitar el fraude fiscal. El artículo 254.1 LH ordena que no se haga ninguna inscripción sin que se acredite previamente el pago de los impuestos correspondientes si el acto o negocio jurídico que se pretende inscribir los devenga.

II. CLASIFICACIÓN DE LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS

La clasificación habitual por la doctrina y que parece seguir nuestra legislación hipotecaria (artículos 3 LH, 33 y 34 RH) es la que distingue entre tres clases de documentos públicos: notariales, judiciales y administrativos. Los cuales pueden ser electrónicos según la normativa reguladora en cada caso.

1. Documentos notariales

Los documentos públicos notariales reciben la denominación de «instrumentos públicos» de acuerdo con la legislación notarial. Señala el art. 144 RN que «conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado son instrumentos públicos las escrituras públicas, las pólizas intervenidas, las actas, y, en general, todo documento que autorice el notario, bien sea original, en certificado, copia o testimonio».

Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen la prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases. La escritura pública presentada a inscripción será la copia auténtica de la misma. En la matriz se consigna el acto o negocio jurídico, pero lo que se presenta a inscripción es su copia o traslado. La escritura matriz ha de quedar siempre en el protocolo del Notario.

Dentro de la escritura pública encontramos la copia notarial parcial que debe ser considerada como título inscribible a los efectos previstos en el art. 3 LH. Ahora bien, la copia parcial deberá contener todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria para que el registrador pueda llevar una calificación íntegra, global y unitaria. En el mismo sentido, en caso de presentarse copia parcial de escritura pública en el Registro de la Propiedad, el notario ha de afirmar «bajo su responsabilidad, que en lo omitido no hay nada que amplíe, restrinja, modifique o condiciones lo inserto» (art. 237 RN).

Respecto a las pólizas intervenidas por notario, éstas tienen como contenido exclusivo los actos y contratos de carácter mercantil y financiero que sean propios del tráfico habitual y ordinario de al menos uno de sus otorgantes, quedando excluidos de su ámbito los demás actos y negocios jurídicos, y en cualquier caso todos los que tengan objeto inmobiliario; todo ello sin perjuicio, desde luego, de aquellos casos en que la Ley establezca esta forma documental (art. 144 RN).

Por otro lado, las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones (art. 144 RN). Sin embargo, como señala la DGSJFP (Resolución DGSJFP de 1 de marzo de 2013), el acta notarial sólo es inscribible cuando está prevista en una norma y siempre que no se trate de una declaración de voluntad.

2. Documentos judiciales

El art. 3 LH habla de «ejecutorias» como único documento judicial susceptible de acceso al Registro de la Propiedad. Por «ejecutoria» debemos entender en la actualidad la sentencia firme. No obstante, no será éste el único documento judicial inscribible sino que dicha expresión debe tener una adecuada comprensión y ponerse en relación con la normativa procesal vigente, pues no cabe duda de que existen otros documentos judiciales que pueden dar lugar a diferentes asientos en el Registro.

Distingue el art. 206 LEC entre las resoluciones judiciales dictadas por jueces y tribunales, que serán las providencias, autos y sentencias, y las resoluciones judiciales dictadas por Letrados de la Administración de Justicia, que se denominan diligencias y decretos.

Respecto a las resoluciones judiciales dictadas por jueces y tribunales, la providencia se dictará cuando la resolución se refiera a cuestiones procesales que requieran una decisión judicial por así establecerlo la ley, siempre que en tales casos no exigiera expresamente la forma de auto, el cual se dictará «cuando se decidan recursos contra providencias o decretos, cuando se resuelva sobre admisión o inadmisión de demanda, reconvencción, acumulación de acciones, admisión o inadmisión de la prueba, aprobación judicial de transacciones, acuerdos de mediación y convenios, medidas cautelares y nulidad o validez de las actuaciones» (art. 206 LEC). También revestirán la forma de auto las resoluciones que versen sobre presupuestos procesales, anotaciones e inscripciones registrales y cuestiones incidentales, tengan o no señalada en esta Ley tramitación especial, siempre que en tales casos la ley exigiera decisión del Tribunal, así como las que pongan fin a las actuaciones de una instancia o recurso antes de que concluya su tramitación ordinaria, salvo que, respecto de estas últimas, la ley hubiera dispuesto que deban finalizar por decreto. Por último, se dictará sentencia para poner fin al proceso, en primera o segunda instancia, una vez que haya concluido su tramitación ordinaria prevista en la ley. También se resolverán mediante sentencia los recursos extraordinarios y los procedimientos para la revisión de sentencias firmes.

En cuanto a las resoluciones judiciales dictadas por Letrados de la Administración de Justicia, respecto a la diligencia, a efectos registrales, la diligencia relevante será la «diligencia de ordenación». Señala el art. 206.2 LEC que «se dictará diligencia de ordenación cuando la resolución tenga por objeto dar a los autos el curso que la ley establezca». Respecto al decreto, éste se dictará cuando se admita a trámite la demanda, cuando se ponga término al procedimiento del que el Secretario tuviera atribuida competencia exclusiva y, en cualquier clase de procedimiento, cuando fuere preciso o conveniente razonar lo resuelto

3. Documentos administrativos

A los documentos administrativos se refiere el art. 3 LH con carácter general como aquel «documento auténtico expedido..., por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriben los Reglamentos». Los documentos administrativos constituyen un grupo bastante abigarrado, pues en unos casos reflejan actos administrativos, y en otros,

se trata de simples certificaciones que reflejan situaciones jurídicas que consta en los Archivos de la Administración.

Conforme al art. 3 LH, solo la documentación pública y auténtica puede tener acceso al Registro, lo que, tratándose de documentación administrativa, implica que el documento a presentar habrá de ser la copia auténtica, certificación o traslado del acto o acuerdo correspondiente, expedido por quien se halle facultado para emitirlo con las formas y solemnidades prescritas por las leyes. Igualmente, no existe fungibilidad entre las diversas clases de documentos públicos, sino que el título material debe acceder al Registro con la clase de documento adecuada a su naturaleza.

Tanto en la Ley Hipotecaria como en el Reglamento recogen gran cantidad de documentos administrativos susceptibles de inscripción. Así por ejemplo, podemos citar los siguientes: certificación administrativa de dominio para la inmatriculación de fincas; certificaciones expedidas por los organismos administrativos de apremio; títulos de concesiones administrativas; acta de pago y ocupación en la expropiación forzosa. En materia de urbanismo existen, asimismo, gran cantidad de documentos susceptibles de acceder al Registro de la Propiedad, en especial en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: proyectos de equidistribución (art. 4 y ss.), expedientes de disciplina urbanística (art. 56 y ss.), licencias de edificación, obras o usos provisionales (art. 75 y 76).

III. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

El artículo 33 RH admite la distinción entre documento principal e inscribible y los documentos complementarios. Se pueden definir los documentos complementarios como aquellos que agregan fehaciencia al documento inscribible. Aportan datos, hechos o circunstancias que, siendo necesarios para la práctica del asiento que se pretende, no constan en el documento principal, y completan el documento inscribible con todas las circunstancias necesarias para la inscripción, que no se acreditan ni justifican directamente por aquél.

Son características de los documentos complementarios las siguientes:

- a) Por su naturaleza hipotecaria: el documento complementario no es en sí mismo inscribible y carece de autonomía a efectos registrales. No obstante, es presupuesto para practicar la inscripción pues ayuda a demostrar o lograr la inscribibilidad del documento principal.
- b) Por su contenido: el documento complementario no contiene una modificación jurídico real, por lo que no sirve de base al asiento, no sirve de base al dominio o derecho real.
- c) Por su forma: los documentos complementarios no precisan ser documentos públicos salvo que se exija legalmente. Del mismo modo, no precisa la presentación del documento mismo, siendo suficiente un testimonio notarial del mismo.

- d) Por su finalidad: los documentos complementarios sirven para acreditar la personalidad, la capacidad, el estado civil, la representación, un hecho, ciertas formalidades, etc.

A modo de ejemplo podemos citar como documentos complementarios los siguientes: certificaciones del Registro Mercantil, Registro Civil, Registro central de ausentes, Registro General de Actos de Última Voluntad; certificaciones catastrales; certificaciones de técnico competente para la descripción de obras nuevas, para medir una determinada finca, para acreditar la antigüedad de la misma; actas de notoriedad complementarias de títulos inscribibles; autorizaciones administrativas para constitución de gravámenes sobre concesiones; autorización judicial para disponer de bienes de los menores e incapacitados; o escritura de mandato o poder, y la ratificación.

La calificación registral de un documento principal comprende también la de los documentos complementarios al mismo. El título inscribible está constituido, no solo por el documento principal sino también por aquellos documentos incorporados al principal como complementarios.

IV. SUPUESTOS DE ADMISIÓN DE DOCUMENTOS PRIVADOS

Son documentos privados los que extienden los interesados por sí solos o con intervención de testigos. Su requisito esencial es la firma de las partes intervinientes o de las personas que los representan, y esa firma debe ser reconocida, para que algo signifique, por quienes se suponen que la estamparon en papel.

El documento privado lleva consigo tres graves inconvenientes que imposibilitan de manera general su inscripción en el Registro de la Propiedad español: la facilidad de falsificar las firmas o de negar después las verdaderas, es decir, la duda en la legitimidad del documento; facilidad de antedatar el documento en perjuicio de terceros; la falta de copia o matriz y, por tanto, imposibilidad de que el documento se extravíe o se destruya, con o sin intención.

Estos inconvenientes podrían salvarse o atenuarse al menos, exigiendo el reconocimiento de los interesados o legalización de las firmas y justificación de su identidad, presentando el documento en una Oficina pública para hacer constar su existencia en determinada fecha, y aún archivándole y sacando copias. Sin embargo, aún en estos casos, seguirían los documentos privados redactados por personas poco versadas en derecho y sin la práctica necesaria para prever todas las cuestiones que pueden presentarse, por lo que constituyen una fuente abundante de pleitos y de ilegalidades.

La regla general de titulación auténtica impide la inscripción de documentos privados en el Registro de la Propiedad salvo casos excepcionales expresamente previstos tanto para inscripciones como anotaciones preventivas, notas marginales o cancelaciones.

Entre los documentos que pueden producir asientos en los libros del Registro de la Propiedad podemos mencionar, por ejemplo, por ser los más frecuentes, la inscripción a favor de heredero único mediante la solicitud privada del artículo 14.3 LH, la distri-

bución de la responsabilidad hipotecaria del art. 216 RH o la instancia privada para cancelación de usufructo y cargas caducadas.

V. DOCUMENTOS OTORGADOS EN PAÍS EXTRANJERO O EN IDIOMA NO OFICIAL

La existencia de un mundo globalizado provoca que la aparición de documentos otorgados en países extranjeros sea un supuesto cada vez más frecuente. El artículo 4 LH admitiendo esta posibilidad dispone que «también se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo 2º otorgados en país extranjero que tengan fuerza en España con arreglo a las Leyes y las ejecutorias pronunciadas por tribunales extranjeros a las que deba darse cumplimiento en España con arreglo a la LEC».

El precepto distingue entre documentos extrajudiciales y judiciales. A los primeros los llama «títulos» y a los segundos «ejecutorias». No especifica sin embargo el precepto si los documentos autorizados en país extranjero están o no autorizados por funcionario español. Por ello, hacemos la siguiente distinción:

La admisión del documento extranjero en el Registro de la Propiedad español supone la aceptación del principio de «equivalencia de instituciones» en materia de derecho internacional privado. Esta admisión de documentos otorgados por funcionarios extranjeros supone que el Registrador deberá extremar la precaución en la calificación material y formal del título ante la falta de intervención de un funcionario español conocedor de nuestro ordenamiento jurídico.

El artículo 36, párrafo 1º, RH señala que «los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de derecho internacional privado y siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España». De este precepto podemos distinguir los siguientes requisitos para que el documento otorgado en el extranjero sea inscribible: que el acto sea lícito en España; que el otorgante tenga la capacidad exigida por su Ley nacional —art. 9.1. CC—, salvo el caso del art. 10.8. CC; que el documento contenga las formas y solemnidades exigidas en el país de origen y las exigidas en España.

Los dos primeros requisitos, de acuerdo el párrafo 2º del mismo precepto, podrán acreditarse «mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable». No obstante, el Registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.

Respecto al tercer requisito, la legalización, la misma supone la extensión del ámbito territorial de la fe y la autenticidad de un documento público otorgado en el extranjero. No basta que el documento sea auténtico, es necesario que en España aparezca como tal, y el medio para conseguirlo es la legalización, en virtud de la cual, tanto el carácter público del funcionario que lo autoriza, su firma, constan de un modo que no deba ponerse en duda. La legalización de documentos extranjeros podrá realizarse:

- a) Por funcionarios consulares o diplomáticos españoles de la demarcación donde el documento haya sido otorgado que, conforme al artículo 17 del Anexo III

- R.N., podrán legalizar las firmas que les sean conocidas y declarar la autenticidad de documentos emanados de autoridades y particulares.
- b) Por la denominada «apostilla». El Convenio Internacional de La Haya de 5 de octubre de 1961 sobre legalización de títulos otorgados en el extranjero, ratificado por España el 2 de octubre de 1978, supuso una agilización de los trámites de legalización de los documentos otorgados en el extranjero. Cada país firmante del convenio puede determinar cuál de sus órganos internos queda autorizado para legalizar documentos con validez internacional. De esta forma, España y cualquier estado firmante puede admitir sin inconveniente los documentos autorizados en el extranjero si aparecen legalizados por el órgano correspondiente, según el país de origen y la clase de documento, sin necesidad de ningún otro requisito. Esta legalización del documento extranjero se realiza mediante la «apostilla» que consiste, desde un punto de vista físico, en una estampa u hoja ajustada a un modelo oficial internacional en forma de cuadrado que se adhiere al documento legalizado.

— Documentos otorgados ante funcionarios españoles en el extranjero.

El CC señala en su art. 11.3 que «será de aplicación la ley española a los contratos, testamentos y demás actos jurídicos autorizados por funcionarios diplomáticos o consulares de España en el extranjero». En consecuencia, las escrituras otorgadas ante funcionarios diplomáticos o consulares españoles harán fe en toda España —artículo 17 ANEXO III R.N.—. Desde el Real Decreto de 6 marzo de 1985 no es necesaria su legalización ministerial. La Instrucción de la DGSJFP de 10 de marzo de 1995 declara que los cónsules y funcionarios diplomáticos españoles en el extranjero no pueden autorizar actas de declaración de herederos abintestato.

La inscribibilidad de las resoluciones judiciales y laudos arbitrales dictados por autoridades extranjeras viene regulada en el art. 38 RH, según el cual, estos títulos serán inscribibles cuando hayan sido reconocidos por el Tribunal o Autoridad competente, con arreglo a las Leyes y Convenios Internacionales.

Las resoluciones judiciales otorgadas por autoridades extranjeras, como actos de soberanía nacional, no pueden tener efectividad inmediata en España sin un previo control de legalidad que asegure el cumplimiento de los requisitos de nuestro ordenamiento jurídico. Este examen o control recibe la denominación de «homologación» o «reconocimiento», función que corresponde a los órganos jurisdiccionales españoles como se desprende de la LOPJ en su art. 22 letra e): «Con carácter exclusivo, los Tribunales españoles serán competentes en todo caso y con preferencia de cualquier otro, para conocer de las pretensiones relativas a las siguientes materias: e) Reconocimiento y ejecución en territorio español de sentencias y demás resoluciones judiciales, decisiones arbitrales y acuerdos de mediación dictados en el extranjero».

El procedimiento de ejecución de las resoluciones judiciales extranjeras se regirá por las disposiciones de la LEC. Señala el art. 523 de esta Ley que para que las sentencias firmes y demás títulos ejecutivos extranjeros lleven aparejada ejecución en España se estará a lo dispuesto en los «Tratados internacionales y a las disposiciones legales sobre cooperación jurídica internacional». No obstante, habrá que distinguir según se trate

entre países miembros de la Unión Europea como España y otros terceros Estados. En el primer caso se aplicará el *Reglamento 1215/2012, de 12 de diciembre de 2012 relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil*, y en segundo, se estará al procedimiento de *exequátur* para el reconocimiento de resoluciones regulado en la *Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil*, el cual constituye el procedimiento para declarar el reconocimiento de una resolución judicial extranjera y, en su caso, para autorizar su ejecución.

En materia de laudos arbitrales, la propia Ley 60/2003, de 23 de diciembre, de Arbitraje establece en su art. 46 que para laudos extranjeros se estará a los Convenios Internacionales, y en su defecto, al procedimiento de ejecución previsto en la Ley de Arbitraje.

— Documentos pontificios.

Respecto al documento pontificio señala el artículo 35 RH que «los documentos Pontificios expedidos con el fin de acreditar el cumplimiento de requisitos prescritos en el Derecho Canónico para el otorgamiento de actos y contratos en que esté interesada la Iglesia, traducidos y testimoniados por los Ordinarios Diocesanos, son documentos auténticos, sin necesidad de estar legalizados».

El documento pontificio más habitual es la autorización de la Santa Sede para la enajenación de bienes eclesiásticos, tratándose en este caso de simples documentos complementarios.

— Documentos otorgados en idioma no oficial.

El art. 37 RH se refiere a los documentos no redactados en idioma español, los cuales «podrán ser traducidos, para los efectos del Registro por la Oficina de interpretación de lenguas o por funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales y, en su caso, por un Notario, que responderá de la fidelidad de la traducción. Los documentos extendidos en latín y dialectos de España o en letra antigua, o que sean ininteligibles para el Registrador, se presentarán acompañados de su traducción o copia suficiente hecha por un titular del cuerpo de archiveros y bibliotecarios o por funcionario competente, salvo lo dispuesto en el art. 35 para los documentos pontificios. El registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir del documento oficial de traducción cuando conociere el idioma, dialecto o la letra antigua de que se trate».

Debemos hacer una serie de precisiones sobre este precepto. En primer lugar, es necesario resaltar que la traducción de cualquier documento extranjero ha de reunir los requisitos establecidos en la disposición adicional decimosexta de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Acción y del Servicio Exterior del Estado. En segundo lugar, será competente para realizar la traducción cualquiera de las siguientes instituciones o personas:

- a) La «oficina interpretación de lenguas» del Ministerio de Asuntos Exteriores.
- b) Los «funcionarios competentes autorizados en virtud de leyes o convenios internacionales», es decir, los funcionarios que formen parte del Cuerpo o Carrera de intérpretes.

- c) Los Cónsules Extranjeros en España que según convenios internacionales están autorizados para traducir los documentos emanados de Autoridades o funcionarios de su país y recíprocamente.
- d) Los notarios, «a quien corresponderá la fidelidad de la traducción». Si el notario, español, declara conocer el idioma en que está redactado un documento, complementario, extranjero, y refleja su contenido traducido, no será necesaria la traducción jurada. Por otro lado, la traducción de un documento extranjero que haga el notario ha de ser íntegra, sin que sea admisible que el notario haga una traducción parcial, aunque añadida que en lo omitido no hay nada que contradiga la parte traducida.

El art. 37 RH es de aplicación a las lenguas autonómicas cooficiales fuera de sus respectivos territorios (STC de 24 de abril de 1997 y STS de 27 de abril de 1998). Es competencia del Estado determinar la lengua en que deben extenderse los asientos del registro aunque según la propia sentencia la ley autonómica puede establecer que los documentos tengan acceso al registro sin necesidad de traducción y las certificaciones y comunicaciones sobre asientos que se expidan en la lengua oficial que elija el solicitante.

BIBLIOGRAFÍA

CAMY SÁNCHEZ CAÑETE, B., *Comentarios a la legislación hipotecaria*, volumen I, tercera edición, Aranzadi, 1982.

CHICO Y ORTÍZ, J.M., *Estudios de Derecho Hipotecario*, tomo I, cuarta edición actualizada, Marcial Pons, Madrid, 2000.

DOMÑINGUEZ LUELMO, A., *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, Thomson Reuters, 2013.

GALINDO Y DE VERA, L., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria de España*, tomo I, cuarta edición, Madrid, 1903.

GARCÍA GARCÍA, J.M., *Código de la Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, tomo I, octava edición, Thomson Reuters, 2014.

GONZÁLEZ Y MARTÍNEZ, J. *Estudios de derecho hipotecario y derecho civil*. Tomo I. Ministerio de Justicia, Sección de Publicaciones. Madrid, 1948.

LACRUZ BERDEJO., J.L., *Lecciones de derecho inmobiliario registral*, Zaragoza, 1957.

LA RICA, R., *Comentarios al nuevo Reglamento Hipotecario*, tomo II, 1949.

LA RICA, R., *Valor efectivo de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria*, conferencia pronunciada en el Ilustre Colegio Notarial de Valencia el 13 de marzo de 1948, Valencia, 1949.

MANZANO SOLANO, A., y MANZANO FERNÁNDEZ, M.^a M., *Instituciones de Derecho Registral Inmobiliario*, Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 2008.

MARTÍNEZ SANCHÍZ, J. A., *Sobre el título inscrito*, conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el 30 de marzo de 2000, Revista Jurídica del Notariado, enero-febrero 2000.

MORREL Y TERRY, J., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, tomo I, Reus, segunda edición, Madrid, 1925.

NUÑEZ LAGOS, R., *Variaciones en la significación y alcance de la Ley Hipotecaria*, Revista de Derecho Notarial, julio-diciembre 1962.

PAU PEDRÓN, A., «La teoría de los principios hipotecarios» en *La evolución del Derecho Registral Inmobiliario en los últimos cincuenta años*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 1987.

PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos reales. Derecho Hipotecario*, tomo I, Centro de Estudios registrales, Madrid, 1999.

ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, 5ª edición, tomo II, Bosch, Barcelona, 1954.

ROCA-SASTRE. R.M., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral*, tomo I, octava edición, Bosch, 1995.

RODRÍGUEZ OTERO, L., *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Tomo I, primera edición, DIJUSA, 2007.

TORIBIO FUENTES, F., *Manual Práctico del Proceso Civil*, Lex Nova, Valladolid, 2010.

Principio de control de legalidad

JOSÉ JESÚS CONESA SANTIAGO

Registrador de la Propiedad

DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO

Registrador de la Propiedad. Doctor en Derecho

Profesor de Derecho civil e hipotecario IEB. U. Complutense

I. EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

1. Idea general

El término «principio de legalidad» hace referencia a un principio que no es en absoluto exclusivo del Derecho hipotecario o del Derecho civil. Es, sin lugar a dudas, un verdadero principio general del Derecho que tiene reconocimiento expreso en el artículo 9.3 de la Constitución: todos los poderes públicos y los ciudadanos quedan sujetos a la Constitución y a las leyes, y los actos de unos y de otros deben ajustarse a la ley y al Derecho. Y como principio general que es, posee tantas variantes o aplicabilidades como ramas del Derecho en las que se utilice. En el ámbito registral, se ha destacado su carácter organizador del sistema (GORDILLO, basado en el modo de actuar el principio en el Derecho suizo y alemán).

En el ámbito que nos ocupa, el Registro de la Propiedad, el principio de legalidad se manifiesta en una doble vertiente: por un lado es el principio en virtud del cual lo inscrito en el Registro debe ser conforme a la Ley, y al mismo tiempo toda información que se obtiene del Registro debe obtenerse dentro de ciertas condiciones legales. En definitiva, es la aplicación al Registro de la Propiedad del principio de legalidad aplicable a todo el Estado.

Consecuencia de este principio (cuyo valor e importancia fue destacado por Bienvenido OLIVER al comienzo de nuestro sistema registral) no cabe inscribir en el Registro ningún título (calificación de entrada) ni obtener información actualizada de la finca (calificación de salida), sin que previamente se produzca una comprobación o examen de la legalidad de aquello que se pretenda inscribir o de la petición de información, ya en sí misma, ya de los motivos por los que se pide. El encargado del realizar esta comprobación o examen, esta calificación de legalidad, es el Registrador de la Propiedad. En expresión de GOMEZ DE LA SERNA, se pretende que únicamente accedan al Registro «títulos legítimos», lo cual quedó plasmado en el Exposición de motivos de 1861 como títulos que «tengan valor jurídico, no aquellos a que las leyes niegan fuerza coactiva».

2. Idea de la calificación de entrada y de salida

Como señala MÉNDEZ, los Registros de derechos se caracterizan por establecer fuertes barreras de entrada (esa depuración exhaustiva de la que hemos hablado: la calificación). Una vez lograda la inscripción, es posible que otro miembro de la sociedad quiera realizar alguna operación sobre el derecho inscrito. Pero en el tiempo trascurrido es probable que la situación del titular o el contenido del derecho hayan variado. Esto hace necesaria una interpretación del contenido del Registro, que puede ser llevada a cabo por el propio interesado obteniendo una mera manifestación del contenido del Registro mediante nota simple (art. 222. 2 LH) o bien requiriendo la intervención del Registrador para que lo interprete. Esta intervención sólo se consigue mediante la solicitud de certificación. Solicitada la misma la calificación «entra en una segunda fase, que podemos llamar de salida»: sus medios serán el contenido del Registro y la solicitud del interesado; su ámbito, el que esta solicitud determine (normalmente se referirá a identidad del titular, definición o extensión del derecho, cargas y gravámenes y facultades dispositivas). La calificación de salida obligará al Registrador a interpretar el contenido del Registro y a realizar determinadas operaciones registrales de acuerdo a su interpretación y calificación. La certificación plasmará dicha calificación de salida y su finalidad será eliminar incertidumbres en quien pretende realizar la nueva operación y ahorrarle los superiores costes de información que debería acometer en otro caso. El tema relativo a la expedición de información se trata en el presente manual en el capítulo 1 de la IV parte relativo a todo lo relacionado con el principio de publicidad formal.

3. El registrador predeterminado por la ley: la competencia territorial

Como ya hemos adelantado, el control de legalidad al que debe someterse tanto la creación de derechos reales como la expedición de información sobre los mismos debe llevarse a cabo por el Registrador de la Propiedad. Pero no por cualquier Registrador, sino el que está predeterminado por Ley (cfr. art. 243 LH modificado por la Ley 11/2023).

Al igual que ocurre en toda Administración Pública, el Registrador, como funcionario que es, está delimitado por unas reglas de competencia para garantizar la seguridad jurídica y la plena eficiencia y operatividad de su labor. Estas reglas son exclusivamente territoriales: el Registrador está cualificado para ejercer su labor calificadora en todo el territorio nacional pero no puede ejercerla en todo el territorio al mismo tiempo, sino que tiene como límite competencial el territorio que abarca el distrito hipotecario o porción de territorio que se le ha asignado. La LH habla de la «*circunscripción territorial*» en la que «*radiquen los inmuebles*» (art. 1.2).

Desarrollando este principio, los arts. 275 y concordantes de la LH regulan la demarcación de los Registros, el art. 2 RH contempla los problemas de aquellas fincas que se extienden por varios distritos, y el art. 246. 2 LH, el 354 a) y el 420 RH contemplan como causa de denegación de solicitudes de información de presentación el que la finca a la que se refieran esté ubicada en otra demarcación diferente de la del Registro a que la solicitud se ha dirigido.

La fundamentación de esta competencia consagrada en la LH debe buscarse en tres pilares:

- 1.º La seguridad jurídica y en la eficiencia de la calificación registral: siempre será más fácil calificar y comprobar la legalidad de las inscripciones o peticiones de información relativas a un número de fincas determinado y circunscrito a la parte del territorio nacional donde radica el Registro que calificar todo y de una vez los actos y las peticiones de información relativos a la totalidad y a la inmensidad del territorio español.
- 2.º Al mismo tiempo, se pretende evitar que los particulares cuya pretensión ha sido denegada por el Registrador predeterminado en la ley recorran todos los registros en busca de otro que acceda, provocando así la muerte de la seguridad y del tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles.
- 3.º Eficiencia en la relación con otras administraciones: como veremos más adelante, el Registro de la Propiedad se relaciona con diversas Administraciones Públicas como los Ayuntamientos y con órganos jurisdiccionales cuya competencia también está marcada por el territorio. Si los territorios de estos tres operadores jurídicos no coincidiesen, la relación sería imposible del todo y provocarían innumerables perjuicios al ciudadano.

Competencia territorial similar ostentan también los Registradores que sirven los Registros Mercantiles, donde la competencia viene dada por el domicilio social (art. 17 del Reglamento del Registro Mercantil), y en los Registros del Bienes Muebles, donde la competencia es algo más compleja pero respeta a grandes rasgos el criterio del lugar donde se hallen depositados, almacenados o matriculados los bienes muebles según los casos (arts. 69 y 70 de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión de 1954).

4. La diferencia entre el registrador y el notario

Una cuestión que da lugar a no pocos equívocos es la relativa a si en la gestación de los derechos reales nuestro ordenamiento establece o no un «doble control de legalidad» por parte del Registrador y el Notario.

Para comprender adecuadamente el tema, podemos tomar la exposición que hace DE PABLO: el juicio de contraste con el ordenamiento que realiza el Registrador (y al que llamamos calificación) es diferente según el tipo de documento: en los judiciales y administrativos no puede alcanzar a lo decidido por la autoridad administrativa ni por el Juez, mientras que en el documento notarial sí se extiende al contenido de los actos, negocios o declaraciones que hacen los particulares y el Notario documenta en un documento notarial (por más que éste solo se otorgue si el Notario lo estima conforme a la ley: art. 145 RN).

En segundo lugar, hay que tener en cuenta que el Registro actúa como una suerte de juzgado de derechos reales: los ciudadanos prueban hechos ante el mismo, y si los mismos son conformes a Derecho, se resuelve una declaración que atribuye dichos derechos reales. En este esquema, el papel del Notario es fundamental: dar fe de la capacidad de quienes quieren transmitirse bienes, y de que los mismos han exteriorizado su voluntad de transmitirlos.

Por tanto, digamos que el Notario responde de la legalidad del título y el Registrador de la legalidad de la transmisión que sirve de causa a la relación jurídico real de la que nace el derecho que se inscribe.

Por ello señala el mismo DE PABLO que la función de calificar es una potestad pública de decisión jurídica, una potestad administrativa de resolución, que permite al Registrador decidir sobre las pretensiones de inscripción, en tanto que el Notario cumple un deber de dar fe lo cual, aunque no debe darla cuando los actos son ilegales (art. 145 RN), no lo hace en el ejercicio de una potestad pública de decisión jurídica.

Esta distinción suele ser la que hace que el Tribunal de Justicia de la Unión Europea considere o no a los funcionarios de la fe pública como autoridad subsumible en el concepto de «tribunal» previsto, por ejemplo, el Reglamento 650/2012 en materia de sucesiones. Son frecuentes las Sentencias en las que se refieren a la autoridad registral o bien niegan el carácter de autoridad al notariado cuando no desempeña funciones jurisdiccionales (cfr. SSTJUE en los asuntos C-218/16, C-658/17, C-80/19, C-354/21).

5. El principio de legalidad en los Registros de derechos

Para comprender el papel del juicio de legalidad o calificación que lleva a cabo el Registrador, es fundamental que comprendamos la diferencia entre los Registros de derechos y los Registros de documentos y la importancia que uno y otro tienen en el sistema económico.

A decir de MÉNDEZ, los Registros de **documentos** se caracterizan porque «no informan a quien pretende adquirir un derecho sobre quién es el dueño del mismo... pero sí le dan una información valiosa: que el dueño es, necesariamente, uno de los varios que el Registro publica». Es decir, el Registro tiene registrado a una persona o a varias como dueños a causa de los documentos que en él se han reflejado. El Registro te dice quiénes son *los posibles* dueños pero no quién es el dueño real en el momento que se solicita la información. Por su parte, en los Registros de **derechos** se proporciona «de manera inmediata y autosuficiente la información deseada: titularidad, delimitación del derecho, cargas que lo gravan de origen negocial, judicial o derivadas de actos administrativos, así como las facultades dispositivas del dueño». Los Registros de derechos se caracterizan por establecer fuertes barreras de entrada del documento al Registro, lo que garantiza la seguridad jurídica. En los Registros de documentos, en cambio, la calificación será poca o nula o directamente inexistente.

Al configurar el sistema español, el legislador hubo de optar por uno de dos modelos: el prusiano, de derechos y con fuertes barreras de entrada, o el francés, de documentos. Se optó por el prusiano, si bien el principio de legalidad adquiere en España una intensidad y elementos propios (derivados de la causalidad de nuestro sistema) que hacen que la doctrina (por todos GORDILLO) considere que el sistema comparado al que más se aproxima sea el suizo.

Y es que hay que tener en cuenta que, como indica el propio GORDILLO, en Alemania la transmisión de la propiedad mediante un negocio abstracto hace que la calificación registral esté limitada a aspectos procedimentales o adjetivos, dejando fuera de la

calificación el contrato-causa de la transmisión. Jerónimo GONZÁLEZ, al tratar del Derecho inmobiliario alemán, explica que ello se debe a que en el Derecho de la Alemania unificada se optó por limitar la calificación registral del fondo causal que era propia de los Derechos de Prusia, Sajonia y Altemburgo.

6. El derecho subjetivo a la inscripción

La cuestión que tratamos en este epígrafe está relacionada con lo que acabamos de ver acerca de la diferencia entre los registros de documentos y los registros jurídicos. Se plantea: ¿Existe un derecho subjetivo a la inscripción? ¿Tiene el ciudadano derecho a inscribir su derecho de propiedad o cualquier otro real en un registro público? La respuesta es sí, pero no con el mismo alcance según que el registro sea jurídico o no. Como indica el procesalista MARTÍNEZ SANTOS «en el ordenamiento jurídico español existe un derecho subjetivo a obtener la práctica de asientos en los Registros públicos... la atribución de la acción para que se condene al Registrador a practicar el asiento solicitado... así lo revela».

En un sistema de registro de documentos, donde la inscripción no produce ningún efecto jurídico para terceros, JIMÉNEZ RUBIO explica que puede hablarse de un «derecho a la inscripción» y de «un interés del solicitante *frente a la Administración* (y únicamente frente a ella)», ya que esa inscripción incumbe o afecta sólo a dicho solicitante. El solicitante solamente se tiene que preocupar por hacer valer su derecho frente a la Administración cumpliendo las normas que esta le indique para lograr la inscripción, y recurriendo la decisión de la Administración de no practicarla en su caso. Ambas opciones se regirán por trámites y normas meramente administrativas, y, concluye JIMÉNEZ RUBIO, es correcto aplicar íntegramente las normas administrativas o de la jurisdicción contenciosa.

En el sistema de registro de derechos o jurídico, tal como el nuestro, el derecho subjetivo a obtener la inscripción desde luego que existe, pero a diferencia del otro sistema, no se trata de un simple derecho jurídico-público a obtener el asiento en el que la voluntad del particular es suficiente para que su derecho se inscriba estando la Administración obligada a ello siempre y cuando se cumplan las normas administrativas de turno. Aquí lo que hay es un derecho subjetivo en el que concurren aspectos privados: derechos subjetivos de terceros; pues los efectos de legitimación y publicidad de la inscripción hacen que el derecho que se inscribe se pueda sobreponer a otros que se le oponen, o que por el contrario tenga que ceder ante otros derechos ya inscritos que le son incompatibles. Por ello no son aplicables al procedimiento para lograr la inscripción, más que respecto a trámites instrumentales, las normas de carácter procesal administrativo, siendo de aplicación preferente normas dictadas específicamente para ello. Que es justo lo que sucede con nuestro procedimiento registral, donde se aplica con carácter preferente tanto para la calificación como para los recursos, la legislación hipotecaria y supletoriamente las normas de procedimiento administrativo común (como veremos en el apartado siguiente).

II. IDEA DE LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

1. La calificación de entrada

1.1. Concepto

«Calificar, en Derecho hipotecario o registral, es determinar si el acto o contrato (título tanto en sentido formal como en sentido material), presentado al Registro de la Propiedad, reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su validez y para su eficacia frente a terceros, con la finalidad de que sólo tengan acceso, y por tanto la protección del sistema, los títulos válidos y perfectos» (GÓMEZ GÁLLIGO). Sumamente clarificador respecto de la calificación es GARCÍA GARCÍA, quién señala que «por tanto, se trata de una calificación de un órgano que no ha sido autor del documento y que... mira no sólo a las relaciones *inter partes*, sino también a los efectos respecto de terceros». Como ya señalara CAMPUZANO y HORMA «hay que tener en cuenta que el Notario tiende, principalmente, a establecer una relación jurídica entre las partes y, en cambio, el Registrador obra en nombre del Estado, para dar determinados efectos a esa relación, y, por consiguiente, antes de tomarla a su cargo el Estado está en el deber de juzgarla para saber si debe o no protegerla». La «calificación» es ese examen de legalidad de que hablábamos al principio del capítulo y «calificar» es examinar la legalidad y por tanto, la función exclusiva, básica y única del Registrador de la Propiedad. «Calificación de entrada» es examinar la procedencia o no de la entrada de un derecho al Registro.

1.2. *Ámbito y medios*

Dispone el art. 18 LH que «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». El ámbito y los medios de la calificación se desarrollan en los artículos 98, 99 y 100 RH para los documentos notariales, administrativos y judiciales, respectivamente. Sobre cada uno de dichos documentos, se trata en el capítulo anterior (IV.6).

La calificación habrá de basarse en los documentos presentados y en los asientos del Registro, habiéndose entendido también que el Registrador tiene no sólo la facultad sino el deber de consultar el Registro Mercantil respecto de las sociedades intervinientes en el acto que se inscribe (por todas, Resolución de 13 de febrero de 2014).

Del mismo modo, el Registrador puede consultar aplicaciones informáticas y otras bases de datos creadas para ayudarle en su calificación, como la prevista en el art. 9b) LH. Lo que no puede hacer es valerse de su conocimiento privado de la situación plasmada en el documento ni ningún medio extrarregistral, pues ni el uno ni el otro se hallan amparados por la fe pública judicial, notarial, o administrativa (art. 18 LH *sensu contrario*, RDGRN 5 de mayo de 1883 y de 12 de junio de 1996).

En todos estos preceptos, subyace un problema fundamental: consecuencia del principio de legitimación y tracto, no cabe inscribir ningún acto dispositivo sin el consentimiento del titular registral o de los titulares (en el caso de que sea una finca sobre la que recaen varios derechos, y varios se puedan ver afectados por la inscripción). Por otra parte, en ocasiones la Ley exige el consentimiento de terceros o su intervención antes de producirse la inscripción. GUILARTE y RAGA señalan que la calificación registral procura la protección de los afectados por la inscripción, incluidos los terceros no solicitantes de la inscripción solicitada.

Ello es lo que determina que se pida la intervención de la comunidad de vecinos cuando se pretende la modificación de un elemento en el régimen de propiedad horizontal (cfr. art. 5, 10, 17 LPH), o la intervención de la Junta General de la sociedad de capital en ciertos casos (cfr. art. 72 y 160 Ley de Sociedades de capital).

Del mismo modo, sin llegar a exigir un consentimiento, se procura que no se inscriban ciertos actos si no consta la notificación que permita la intervención de terceros interesados.

Tales como el arrendatario de la finca inscrita a fin de que pueda ejercer el derecho de tanteo y retracto que se le reconoce en el art. 25 Ley de Arrendamientos Urbanos y en el art. 22 Ley de Arrendamientos Rústicos.

Por otro lado, hay casos en los que es precisa la intervención de la Administración, en tanto nos encontremos ante actos que pueden afectar a la ciudadanía en general.

Tal el caso de ciertos permisos y autorizaciones que se requieren para la modificación de las fincas mediante parcelaciones y obras nuevas (cfr. art. 17 y 20 Ley Suelo).

Al final la cuestión fundamental a retener es la siguiente: un principio fundamental del Derecho afirma que *quod omnes tangit ab ómnibus approbetur*, «lo que a todos afecta, debe ser aprobado por todos». Esos todos a veces intervienen individualmente, y en ocasiones su interés está representado por un órgano del ente colectivo en el que se integran (sea el Estado, la Junta General de la Sociedad de capital, o la comunidad de vecinos). Dicha aprobación será pedida siempre por el Registrador, que actúa en el proceso de creación del derecho real salvaguardando los intereses de los terceros, lo cual suele presentar una relación muy intensa con los requisitos de validez del acto que se inscribe.

1.3. Suspensión

Hay que tener presente que el art. 254 LH dispone que no cabe inscribir el acto que devengue impuestos sin que se acredite el pago de los mismos. Para el caso de que así sea, el art. 255 LH permite extender el asiento de presentación para que al menos pueda el documento mantener la prioridad registral, pero obliga a suspender la calificación.

Intentaremos comprenderlo con un ejemplo: un Abogado solicita en un juicio ejecutivo el embargo de determinadas fincas. Se decreta el mismo. Se expide mandamiento. El Procurador lo presenta en el Registro de la Propiedad el día 1. Dado que no se ha acreditado el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que se devenga, se suspende la calificación. El Procurador, presentado el mandamiento y ganada la posición de prioridad para el mismo (que permitirá que, sobre la finca en cuestión, sea preferente el embargo sobre otros posteriores), retira el mismo para proceder al pago de los Impuestos. El asiento de presentación sigue vigente. El procedimiento registral ha comenzado y está vivo. Simplemente, en el mismo se suspende la calificación (art. 255 LH) y se prorroga el asiento de presentación (art. 432. 1º b) RH).

Si sólo se han liquidado algunos conceptos del documento (por ejemplo, si tiene un arrendamiento y una opción de compra y sólo se ha liquidado uno de los dos conceptos), la inscripción sólo procederá respecto de dichos conceptos inscribibles (ver el problema *supra*, al tratar de la inscripción parcial, en el principio de rogación).

Se ha discutido mucho en los últimos tiempos acerca de si paralizar el procedimiento por falta de los impuestos es o no calificar el título presentado. Si así fuese, como pretendieron ciertas resoluciones de la DGRN, el Registrador debería calificar íntegramente el documento, señalando todos los defectos que el mismo tenga, y no sólo la falta de los impuestos. Sin embargo, la doctrina (cfr. GUILARTE-RAGA) y las resoluciones más recientes consideran que no se trata de una calificación, sino de la suspensión de la misma.

1.4. Plazo

La calificación deberá llevarse a cabo en el plazo máximo de 15 días (art. 18-2 LH). Ahora bien, hablamos de quince días desde que se dan todos los elementos para poder inscribir: si la calificación se suspendió por falta de liquidación de los impuestos, o el documento se hubiera retirado, o bien existiera pendiente de despacho un título incompatible relativo a la misma finca (situaciones previstas en el mismo art. 18.2), el «*el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente*».

1.5. Resultado

El resultado de la calificación se plasmará en una resolución del Registrador que pondrá fin al procedimiento registral y que puede ser positiva o negativa:

«Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas,

suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente», (art. 19-1 BIS LH, tras la reforma del mismo por la Ley 11/2023, vigente a partir del 9 de mayo de 2024).

III. RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN

Resuelta la calificación, caben tres opciones para impugnarla:

- 1.º o bien solicitar la calificación de otro Registrador (art. 19 bis. párrafo 3 LH) según un cuadro de sustituciones existente (Cfr. Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto),
- 2.º o bien interponer recurso contra la calificación del Registrador ante la Dirección General de los Registros y el Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y fe Pública aunque el precepto alude aún a la anterior denominación) o contra la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya («*siempre y cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en normas del derecho catalán o en su infracción*», art. 1 Ley 5/2009, de 28 de abril),
- 3.º o bien interponer recurso directamente ante el Juez (art. 66, 324, 328 LH).

En el caso de optarse por la primera o la segunda de las opciones, cabe seguir usando la siguiente, es decir: cabe recurrir contra la calificación llamada sustitutoria (art. 19 bis. Párrafo 5, regla 5ª), y cabe recurrir contra la resolución de la DGRN (art. 328 LH), hoy DGSJFP.

El procedimiento terminará cuándo tenga lugar la resolución definitiva: ya sea la positiva que conlleve la inscripción (sea ésta por decisión del Registrador competente, sea por haberlo ordenado el Registrador sustituto, la Dirección General o el Juez que haya resuelto de la impugnación contra la decisión del mismo), ya sea negativa en el caso de que la misma sea firme por no haber ya contra ella recurso alguno. Asimismo, cabe que el procedimiento termine cuándo, habiéndose suspendido el mismo, expire la vigencia del asiento de presentación (de cuya duración y prórrogas nos encargamos en el apartado correspondiente de este capítulo) sin que se haya subsanado el defecto o levantado la suspensión decretada.

BIBLIOGRAFÍA

CAMPUZANO Y HORMA, *Elementos de Derecho Hipotecario*, 2ª Ed, reformada, vol. II, Editorial Reus. Madrid, 1931.

CASADO BURBANO, *Principios registrales mercantiles*. Madrid, Servicio de estudios del Colegio de Registradores, 2002.

DEL REY BARBA, «La calificación registral». En AA.VV. (ESPEJO LERDO DE TEJADA, DEL REY BARBA, Dirs.). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, págs. 1361-1453.

DIEZ-PICAZO PONCE DE LEÓN, *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. 5ª Ed. Cizur menor, Civitas, 2008, Tomo III.

DE PABLO CONTRERAS, «La publicidad de los derechos reales. El Registro de la Propiedad». En *Curso de Derecho civil* (4ª Ed, COLEX 2014, reimpresa por Edisofer en 2016).

DOMÍNGUEZ LUELMO (Dir.), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Thomson Reuters, Aranzadi, Cizur Menor, 2019.

GARCÍA GARCÍA, *Derecho Inmobiliario registral o Hipotecario*, tomo I. Ed. Civitas, S.A. Madrid, 1988.

GÓMEZ GÁLLIGO, «La calificación registral». En *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*. Año XLIV; número 159 (2ª época); julio-agosto, 2009, págs. 1577 a 1620.

— «Recursos contra la calificación registral». En AA.VV (ESPEJO LERDO DE TEJADA, DEL REY BARBA, Dirs.). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, págs. 1541-1607.

GÓMEZ DE LA SERNA, *Ley Hipotecaria comentada y concordada con la legislación anterior española y extranjera, precedida de una introducción histórica y seguida de un diccionario y formulario para su más fácil aplicación*. Vol. I, Madrid, 1862.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, «El principio del consentimiento». *RCDI*, 1926, pág. 519. Recogido en la recopilación *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Tomo I. Cizur menor. Civitas, 2009, págs. 503 a 505.

— «El principio de rogación». *RCDI*, 1931, pág. 421. Recogido en la recopilación *Estudios de Derecho Hipotecario y Civil*. Tomo I. Cizur menor. Civitas, 2009, págs. 567 a 571.

— *Estudios de derecho hipotecario y derecho civil*. Sección de publicaciones del Ministerio de Justicia. Madrid, 1948.

GORDILLO CAÑAS, «Bases del Derecho de cosas y principios inmobiliario-registrales: sistema español». En *Anuario de Derecho civil*, vol. 48, n.º 2, 1995, págs. 527-694.

GUILARTE GUTIÉRREZ, RAGA SASTRE, *El procedimiento registral y su revisión judicial: fundamentos y práctica*. Valladolid, Lex Nova, 2010.

JIMÉNEZ RUBIO, «Los recursos contra la calificación y sus efectos». En AA.VV. (RAMS ALBESA, J. Dir.). *Tratado de Derecho civil*. Tomo X. *La fe pública registral*. Dykinson, Madrid, 2021, págs. 459-488.

MARTÍNEZ SANTOS, *Jurisdicción y registros públicos. El proceso para la impugnación de la calificación negativa*. Marcial Pons, Madrid, 2012.

MÉNDEZ GONZÁLEZ, «Función calificadora: una aproximación desde el análisis económico del derecho». En *La calificación registral*. Tomo I. 2º ed. Madrid, Civitas, 2008, págs. 37-38.

OLIVER ESTELLER, *Derecho Inmobiliario español*. 2º Edición. Civitas, Cizur Menor, 2009.

VALERO FERNÁNDEZ-REYES, «Los recursos contra la calificación registral». *Boletín del Colegio de Registradores de España*, ISSN 1135-0180, n.º186, 2012, págs. 21-37.

VIGIL DE QUIÑONES OTERO, «Título VIII. De la publicidad de los registros: Sección 2ª. De las certificaciones». En DOMÍNGUEZ LUELMO (Dir.). *Comentarios a la Ley hipotecaria*. Lex Nova, Valladolid, 2013, págs. 1178-1203.

— *Prontuario de Derecho Hipotecario*. Dykinson, Madrid 2015.

— «El procedimiento registral. Los títulos inscribibles. La rogación». En AA.VV (LACRUZ BESCÓS, VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Coords.). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid, 2021, págs. 417-431.

Principio de prioridad-cierre

EMMA ROJO IGLESIAS
Registradora de la Propiedad

I. EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. CONCEPTO Y FUNDAMENTO

El principio de prioridad se define como aquel principio hipotecario en cuya virtud los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo, o que lo han hecho con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el Libro Diario.

Al tratar del fundamento del principio de prioridad, se ha afirmado que, las relaciones obligatorias, en cuanto suponen la sujeción del patrimonio del deudor a una determinada responsabilidad son siempre compatibles unas con otras. No obstante, cuando el patrimonio del deudor resulte insuficiente para satisfacer a todos los acreedores, habrá que estar a lo dispuesto en los arts. 1921 y ss. CC relativos a la concurrencia y prelación de créditos. En cambio, los derechos reales, por su carácter de relación inmediata y excluyente sobre la cosa, son poco propicios a coexistir en pie de igualdad. Cuando coexisten varios derechos reales sobre una misma cosa, se ha de distinguir, cuando se trata de derechos incompatibles, hay que determinar cuál de ellos debe prevalecer; cuando se trata de derechos compatibles, hay que determinar cómo deben coexistir y qué preferencia tienen cada uno en relación con los restantes. Mientras que la prioridad en el Derecho Civil se basa siempre en la fecha de constitución de los derechos, en sede de Derecho inmobiliario registral, rige la regla *«prior in tempore, potior iure»*, esto es, el primero en el orden registral no es quien antes adquiere el derecho, sino quien antes inscribe su adquisición. Es decir, frente a la fecha de constitución, que es una fecha clandestina, el legislador hipotecario ha optado por la fecha de publicidad registral con el fin de posibilitar la eficacia *erga omnes* de los derechos reales. En este sentido se ha pronunciado la RDGRN de 16 de noviembre de 2014 («BOE» núm. 315, de 31 de diciembre de 2004, páginas 42925 a 42926) señalando que: «En el plano civil, la preferencia de una relación jurídica sobre otra, se atribuye de acuerdo con la respectiva fecha de su título constitutivo, sin embargo en el plano registral, se atiende al momento en que los títulos acceden al Registro. El principio de prioridad implica que la preferencia entre derechos reales sobre una misma finca se determina por el orden o antigüedad de la registración; no por el orden o antigüedad de los títulos; la preferencia de ahí resultante juega con carácter excluyente, si los derechos son incompatibles, o meramente preferente si su concurrencia es posible».

II. FORMULACIÓN LEGISLATIVA

La LH no define el principio de prioridad si bien su regulación resulta de los artículos 17, 24, 25 y 32 LH y 241 RH. Según el art. 17 LH: «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le ponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Para que proceda la aplicación del citado art. 17 es requisito imprescindible que se trate de dos o más títulos relativos a un mismo inmueble cuyos asientos de presentación estén vigentes. En estos casos, como ha escrito PAU PEDRÓN, el derecho que consta en el asiento de presentación anterior tiene una doble preferencia sobre los que constan en los asientos posteriores: una preferencia formal y una preferencia sustantiva.

1. La preferencia formal

La preferencia formal supone que el título que primero llega al Registro debe despacharse antes que el título que llega después. El Registrador tiene la obligación de despachar los títulos por riguroso orden de presentación en el Registro. Este principio general puede excepcionarse en aquellos casos que podríamos denominar «lógicos» en los que el Registrador debe proceder a una calificación «conjunta» de varios documentos. Pensemos en documentos presentados con posterioridad al documento ahora calificado que son complementarios, relacionados o conexos con el documento que está siendo objeto de calificación. No hay duda que con el fin de lograr una adecuada y completa calificación, el Registrador debe tener en cuenta esos documentos posteriores conexos y no, en cambio, los documentos incompatibles con el que está siendo objeto de calificación.

Es doctrina reiterada de la Dirección General (por todas, RDGRN de 29 de marzo de 2019, BOE núm. núm. 91, de 16 de abril de 2019, páginas 39897 a 39905), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos, o crear situaciones artificiosas, materialmente injustas que luego deban deshacerse en los tribunales ya que como establece el art. 33 LH: «la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes».

Una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales —

entre los que se incluyen los presentados en el Diario—, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

2. La preferencia sustantiva

La preferencia sustantiva supone que el derecho contenido en el título primeramente presentado es preferente al derecho contenido en el título posteriormente presentado. Ahora bien, si los derechos son compatibles entre sí (como por ejemplo, varios derechos de hipoteca sobre una misma finca), se habla de preferencia de rango de forma que el anterior tiene mejor rango que el posterior. Si, por el contrario, los derechos son incompatibles entre sí (como por ejemplo, varios derechos de propiedad plena sobre una misma finca, fuera de los casos de comunidad), se habla de preferencia excluyente, de forma que el anterior excluye al posterior, sin que éste último pueda tener acceso al Registro provocándose el efecto de cierre del Registro, como tendremos ocasión de examinar.

III. LA RELACIÓN ENTRE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD Y LOS RESTANTES PRINCIPIOS REGISTRALES

Los principios registrales están íntimamente relacionados entre sí.

1. El principio de legalidad

El principio de legalidad es aquel principio hipotecario en cuya virtud sólo podrán tener acceso al Registro de la Propiedad los títulos que reúnan los requisitos exigidos por las Leyes, encomendándose ese control de legalidad al Registrador ex art. 18 LH. El principio de prioridad se encuentra relacionado con el principio de legalidad puesto que para que pueda operar la prioridad registral no es suficiente con que el título haya sido presentado en el Registro, sino que además, es necesaria la calificación positiva por parte del Registrador. En este sentido, señala la RDGRN ya citada de 29 de marzo de 2019 (BOE núm. 91, de 16 de abril de 2019, páginas 39897 a 39905), que si los títulos son compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si, por el contrario, los títulos son incompatibles, accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (art. 17 LH). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el art. 18 LH, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

2. El principio de rogación

En cuanto a la relación entre el principio de prioridad y el principio de rogación, como sabemos, la regla general es que el Registrador no puede actuar de oficio sino tan sólo a instancia de parte interesada. El principio de rogación supone que aunque el Registrador se halle en perfecto conocimiento de que en la realidad se ha producido un acto registrable, él no puede registrarlos por iniciativa propia ni en general, proceder a rectificar una inexactitud del Registro ya que tiene que esperar a que los interesados insten la práctica del asiento correspondiente o que la Autoridad lo ordene. El fundamento del principio de rogación o instancia radica en la consideración de que el Registro de la propiedad es una institución pública pero al servicio de los particulares o de los entes públicos. Esto se conecta con el principio de prioridad pues en ocasiones, por desidia o negligencia de los interesados, se puede ganar o perder la prioridad registral.

3. El principio de titulación pública

El principio de titulación pública aparece consagrado en el art. 3 LH en relación con el art. 33 RH. Este principio se encuentra también relacionado con el principio de prioridad y así lo ha reconocido, entre otras, la RDGRN de 8 de febrero de 2019 (BOE núm. 57, de 7 de marzo de 2019, páginas 21868 a 21878). En esta resolución analiza el Centro Directivo el proceder en aquellos casos en que se otorga escritura de compraventa en base a un poder que había sido revocado. Junto con la escritura de compraventa se presenta a inscripción una comunicación en la que se indicaban que el citado poder había sido revocado y se acompaña copia autorizada en la que consta diligencia por la que expresa que el día siguiente a su otorgamiento la notaría autorizante notificó en la forma prevista en el art. 202 RN tal revocación mediante entrega de cédula de notificación a la persona encontrada en el lugar designado, por no hallarse presente el requerido. Junto con el art. 3 LH antes mencionado y el art. 420 RH que ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral, señala el Centro Directivo que la escritura de revocación de un poder no es ningún título «por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real», por lo que no le resultan aplicables los arts. 17 o 32 LH. El posible conflicto entre una escritura de compraventa otorgada por un apoderado y la escritura de previa revocación del poder empleado por dicho apoderado no es un conflicto que atañe a la prioridad relativa entre dos títulos traslativos del dominio, sino como un conflicto que atañe a la legitimación de uno de los otorgantes y a la validez del acto dispositivo realizado por un apoderado que utiliza un poder previamente revocado.

4. El principio de oponibilidad

La doctrina tradicional ha venido considerando al principio de prioridad como un principio fundamental de nuestro sistema registral. Ahora bien, la doctrina moderna defendida entre otros por PAU PEDRÓN, llama la atención sobre lo que tradicionalmente se considera prioridad considerando que el denominado principio de prioridad es

un principio o efecto de carácter formal que obliga a los Registradores a despachar los documentos por riguroso orden de presentación pero una vez practicada la inscripción no puede hablarse de prioridad sino de oponibilidad: el derecho real inscrito es oponible a cualquier otro derecho real.

5. El principio de tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo consagrado en el art. 20 LH es aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado el derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o, contra la cual se dirija un procedimiento judicial o administrativo.

Ahora bien, son dos, principalmente, los problemas que se suelen dar en la práctica:

1) El primer problema se da cuando al primer título le falta el tracto y el segundo título subsana esa falta. En este caso no existen títulos intermedios entre el primero y el segundo. Lo procedente en este caso es alterar o cambiar el orden de despacho de los documentos presentados de forma tal que primero se inscribirá el presentado en segundo lugar y, a continuación, se inscribirá el presentado en primer lugar. Se aplica íntegramente la doctrina sobre calificación conjunta antes expuesta.

2) El segundo problema se produce en aquellos supuestos en los que al primer título le falta cumplir el requisito del tracto. A continuación se presenta un título contradictorio que cumple tracto y, por último, se presenta un título que subsana la falta de tracto del primer título. Sobre esta cuestión ha tenido ocasión de pronunciarse la DGRN, entre otras, en la importante RDGRN de 12 de noviembre de 2010 (BOE núm. 1, de 1 de enero de 2011, páginas 105 a 113). El Centro Directivo reconoce que el Registrador debe calificar los títulos referentes a una misma finca por riguroso orden cronológico de presentación pero en estos casos de conflicto entre el principio de prioridad y el principio de tracto sucesivo, se debe entender que el documento presentado en el Libro Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando estos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral, y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado. Y es que, como ha quedado expuesto, la rígida aplicación de cualquier principio hipotecario no puede llegar a limitar la facultad y el deber de los Registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a una misma finca, aun presentados posteriormente, para de esta forma procurar el mayor acierto en la calificación, no efectuar inscripciones inútiles e ineficaces, evitar litigios y conseguir una justa concordancia entre los asientos y los derechos de los interesados. El fundamento legal de estas afirmaciones se encuentra en el art. 105 RH y es que frente a la rotundidad del párrafo segundo del art. 20 LH, que prevé la denegación de la inscripción solicitada en caso de que el derecho resulte inscrito «a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen», el art. 105 RH modaliza la regla anterior al prescribir que «No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave,

modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable».

IV. LOS PRESUPUESTOS DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Para que actúe el principio de prioridad, se impone el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Los requisitos del título «anticipado». Aunque el precepto sólo alude a los títulos traslativos y declarativos de dominio, no cabe duda que el artículo es también aplicable a los títulos modificativos y extintivos. Además, el título ha de estar inscrito o anotado, o, al menos, presentado. Si el título está simplemente presentado, el efecto que produce es meramente provisional, esto es, durante la vigencia del asiento de presentación y sus posibles prórrogas. Si el título está anotado: los efectos del cierre registral se producen, pero de modo condicional, pues todo depende de que la anotación caduque o de que se convierta en inscripción. Si el título está definitivamente inscrito, el cierre registral tiene carácter definitivo. Por último, procede indicar que entre el título inscrito, anotado o presentado y el que posteriormente pretenda la inscripción o anotación ha de haber una «incompatibilidad u oposición», pues si fueran compatibles la prioridad solamente se traduce en una prelación o concesión de rango preferente.

2. Los requisitos del título «rezagado». El título presentado en segundo lugar, debe cumplir los tres siguientes requisitos: en primer lugar, debe ser de igual o anterior fecha que el título anticipado, puesto que, si es posterior, no se aplica el art. 17, sino el 20. En segundo lugar, ha de consistir en una transmisión o gravamen de cualquier clase y, en tercer lugar, ha de ser opuesto o incompatible con el título anticipado.

V. LOS EFECTOS: EL CIERRE DEL REGISTRO

Concurriendo los requisitos anteriores, el efecto que se produce es el «cierre» del Registro a los títulos «rezagados» opuestos o incompatibles. Y es que como ha quedado expuesto al tratar de la preferencia sustantiva, cuando se trata de la concurrencia de derechos incompatibles entre sí, se habla de preferencia excluyente, de forma que el anterior excluye al posterior, sin que éste último pueda tener acceso registral provocándose el efecto de cierre del Registro. En este sentido, la RDGRN de 30 de abril de 2009 (BOE núm. 131, de 30 de mayo de 2009, páginas 45438 a 45440) señala que cuando el art. 17 LH impone el cierre registral —o la postergación, en su caso—, a los títulos de igual o anterior fecha al inscrito no está diciendo que los posteriores puedan inscribirse, sino que no pueden inscribirse títulos contradictorios, aunque sean de fecha igual o anterior; y, en consecuencia, nunca los títulos de fecha posterior y la RDGRN de 26 de enero de 2012 (BOE núm. 61, de 12 de marzo de 2012, páginas 23047 a 23053) expresa que el principio de prioridad, consagrado por el art. 17 LH, como el de inoponibilidad de lo no inscrito establecido por el artículo 32, despliegan sus efectos

respecto de títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, determinando que el que accede primeramente al Registro se anteponga al que llega después, bien de forma excluyente (cierre registral) bien de forma preferente (rango registral), según la compatibilidad entre ambos.

BIBLIOGRAFÍA

PAU PEDRÓN, *La prioridad registral: un nuevo enfoque*. Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2004.

ROJO IGLESIAS, «El asiento de presentación. La prioridad y el rango», en AA.VV (LACRUZ BESCÓS, VIGIL DE QUIÑONES OTERO, Coords.). *Tratado de Derecho civil. Tomo X. La fe pública registral*. Dykinson, Madrid, 2021, págs.432-444.

Principio de tracto sucesivo

PEDRO PERNAS RAMÍREZ
Registrador de la Propiedad

I. INTRODUCCIÓN

El principio de tracto sucesivo es aquel principio hipotecario que impone la necesidad de que, para que una mutación jurídico real inmobiliaria acceda al Registro de la Propiedad, la misma traiga causa directa de otra mutación jurídico real inmobiliaria que ya conste registrada lo que tiene relación con el poder de disposición del titular registral y la necesidad de claridad de la historia jurídica de las fincas y de sus titulares.

El principio de tracto sucesivo tiene dos manifestaciones, una sustantiva o material, que requiere que el acto inscribible derive del titular inscrito, y otra adjetiva o formal que requiere, con carácter general, que los distintos actos inscribibles consten de modo independiente en inscripciones separadas y sin mezclar varias transmisiones en un asiento.

El objeto del principio de tracto sucesivo es así que la cadena de transmisiones que constituye el historial de una finca se produzca de modo continuo, sin saltos e interrupciones. Se considera que es un principio de carácter formal pues se dirige a los registradores imponiendo un criterio de llevanza de los Registros que exige que, para inscribir un acto dispositivo, se inscriban previamente los títulos de los que los que trae causa. No obstante, la justificación del principio es de carácter sustantivo al protegerse el derecho del actual titular para que, sin su consentimiento o sin dar cumplimiento a su derecho a ser oído, no pueda ser privado de su derecho inscrito conectando, por tanto, con el principio de legitimación registral (art. 38 LH) y con el principio de seguridad jurídica (art. 9 CE).

Asimismo, el principio de tracto sucesivo extiende sus efectos a circunstancias personales o a la descripción y configuración física de la finca requiriendo que, quien realice estos actos, tenga inscrito su derecho.

Como ha señalado la DGRN en la resolución de 6 de mayo de 2014, el principio de tracto sucesivo es uno de los principios básicos de los sistemas registrales de folio real y se encuentra íntimamente relacionado con los principios de salvaguarda judicial de los asientos registrales y de legitimación.

El principio de tracto sucesivo se ha recogido en la legislación hipotecaria ya desde el proyecto de 1851 y la Ley Hipotecaria de 1861 cuyo artículo 20 establecía como causa para suspender o denegar la inscripción la de no hallarse anteriormente inscrito el dominio o derecho de que se trate en favor de la persona que lo transfiera o grave y estableciendo

como formas de subsanación la aportación de los títulos correspondientes o el inicio de un expediente posesorio. Con la Real Orden de 20 de febrero de 1863 se especificó que, el principio de tracto sucesivo regía exclusivamente para los títulos posteriores al 1 de febrero de 1863 pues, para los anteriores, se preveía la inscripción directa. El artículo 20 fue objeto de modificaciones por leyes de 1869, 1909, 1922 y 1924 quedando el art. 20, con la reforma de la legislación hipotecaria que dio lugar a la Ley Hipotecaria de 8 de febrero 1946 restringido a al principio de tracto sucesivo.

II. EXAMEN DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA

El principio de tracto sucesivo se regula actualmente en el art. 20 de la Ley Hipotecaria.

Los dos primeros párrafos del art. 20 de la Ley Hipotecaria recogen el principio general de tracto sucesivo y su consecuencia al establecer que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos y prever que, si el derecho consta inscrito a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los registradores denieguen la inscripción. Esta obligación se extiende a la inscripción de cláusulas de un contrato inscrito con anterioridad (RDGRN de 16 de enero de 1990).

A pesar de que el art. 20 de la Ley Hipotecaria parece hacer referencia exclusivamente a los títulos otorgados por el titular registral, el principio de tracto sucesivo se aplica también a las enajenaciones forzosas requiriéndose que estos procedimientos se dirijan contra el titular registral lo que conecta con el derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24 CE) siendo la materia objeto de calificación registral (art. 100 RH) aunque correspondiendo al órgano judicial la valoración de la forma de la intervención de los titulares registrales (RDGRN de 18 de marzo de 2015). Esto tiene distintas manifestaciones:

- Si un procedimiento no se dirige contra el titular registral, no puede practicarse la nota marginal de expedición de certificación que procede en los procedimientos ejecutivos (art. 143.2 RH).
- Los procedimientos dirigidos contra persona distinta del titular actual —o sus herederos— no pueden ser objeto de anotación preventiva. Esto se aplica a anotaciones preventivas de demanda y embargo.
- Las sentencias declarativas, incluso cuando tienen carácter firme, no pueden inscribirse no siendo suficiente que el titular sea emplazado en el momento de la ejecución de la sentencia.
- En bienes que pertenezcan a una comunidad conyugal, el principio de tracto sucesivo exige que el procedimiento esté dirigido contra los dos cónyuges o que el documento sea otorgado con el consentimiento de los dos cónyuges incluso cuando la inscripción es con carácter presuntivamente ganancial (art. 144 RH).

Un supuesto que reviste especial interés es el de las anotaciones de embargo caducadas. Estas, a pesar de que son conocidas por el adquirente, no permiten, tras su cadu-

cidad que el testimonio del auto de adjudicación sea inscrito RDGRN de 8 de agosto de 2014).

El principio de tracto sucesivo no rige respecto de la práctica de los asientos de presentación que deberá practicarse en todo caso, sin perjuicio de las limitaciones previstas en el art. 420 del Reglamento Hipotecario.

En caso de que el derecho no se encuentre inscrito a favor de persona alguna, y no se acredite sea inscribible conforme al art. 205 de la Ley Hipotecaria (inmatriculación por doble título), se prevé que, a solicitud del interesado, se practique anotación preventiva por defecto subsanable (art. 96 LH) que subsistirá sesenta días y que puede prorrogarse por ciento ochenta días en virtud de resolución judicial. No pudiendo aportarse el título previo, deberá instarse el procedimiento previsto en el art. 203 de la Ley Hipotecaria o bien un expediente de dominio. En ambos casos el procedimiento tiene por objeto la inscripción de la finca para la posterior constancia del derecho real limitado.

Si el derecho que es objeto de transmisión o gravamen se encuentra inscrito a favor de persona distinta del transmitente o constituyente, a pesar del tenor literal del art. 20 de la Ley Hipotecaria, hay que tener presente el artículo 105 del Reglamento Hipotecario. Así, procede suspender —y no denegar— la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.

En estos casos, la forma de subsanar el defecto será, en principio, la presentación e inscripción de todos los títulos intermedios sin perjuicio de los medios especiales de reanudación del tracto sucesivo y ello aunque comparezca el titular registral porque la presunción de exactitud registral no se aplica cuando el propio titular reconoce la inexactitud del Registro.

III. EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO FORMAL

El principio de tracto sucesivo tiene una vertiente formal que exige la inscripción de los eslabones intermedios. La necesidad de practicar estas inscripciones ha sido manifestada por la Dirección General en distintas ocasiones no siendo suficiente, por ejemplo, el título otorgado por el titular registral si resulta, del título, la existencia de transmisiones intermedias (RDGRN de 15 de octubre de 2014).

IV. EL TRACTO ABREVIADO

Se consideran supuestos de tracto abreviado las excepciones al principio de tracto sucesivo en su vertiente formal que exige que todo acto registrable se recoja en un asiento. En los casos de tracto abreviado la finalidad es evitar inscripciones formularias que complicarían el historial jurídico de la finca.

Existen distintas manifestaciones:

- Venta o cesión a un coheredero de fincas adjudicadas en proindiviso a los vendedores o cedentes. En estos casos no se practican dos inscripciones (partición y adjudicación) sino sólo una, inscribiéndose directamente la finca a favor del heredero.
- Partición hecha con herederos de un heredero en la que la inscripción se realizará directamente a favor de los adjudicatarios (art. 20.6 LH).
- Trasmisiones hereditarias sucesivas (RDGRN de 26 de octubre de 1935).
- Cancelaciones practicadas por los herederos de inscripciones o anotaciones practicadas a favor del causante (art. 213 RH).
- Anotación preventiva de embargo por deudas del heredero o legatario (art. 166.1 RH).
- Venta de finca adquirida por reversión sin previa inscripción de la expropiación forzosa (RDGRN de 29 de junio de 2011).
- Cancelación de hipoteca otorgada por la sociedad absorbente no siendo necesaria la previa inscripción de la transmisión de hipoteca.
- Ejecución de hipoteca por entidad bancaria sucesora. Puede inscribirse, por el sistema de tracto abreviado, de manera simultánea la transmisión de la hipoteca y la adjudicación (RDGRN de 17 de octubre de 2013). Esta regla no es aplicable a los casos de compra en documento privado del crédito acreditados exclusivamente en sede judicial siendo necesaria la previa inscripción de la cesión del crédito hipotecario (RDGRN de 11 de julio de 2016).
- Venta de finca por congregación religiosa en la que se produce una reestructuración. Puede inscribirse por la vía del tracto abreviado acreditándose la reestructuración ante el Registro de la Propiedad (RDGRN de 28 de julio de 2016).

V. MODALIDADES DE TRACTO SUCESIVO

Frente a las excepciones, se habla de modalidades de tracto sucesivo para hacer referencia a los casos en que no hay una identidad entre el titular registral y el compareciente, pero en los que el principio de tracto sucesivo no se ve afectado. Se distinguen distintos supuestos:

- Representación. Así, no será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes (art. 20.4 LH). La representación debe ser directa y, por tanto, en principio no comprende la representaciones indirectas o fiduciarias.
- Elevación a público realizada por los herederos. Así, no será necesaria la inscripción previa cuando los herederos ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste (art. 20.5 LH).

VI. EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

Existen distintas excepciones al principio de tracto sucesivo como son:

- La inmatriculación de fincas. El primer acceso de una finca al Registro, por definición, no trae causa de un asiento anterior. Se regula en los arts. 203 a 207 de la Ley Hipotecaria. La inscripción se promoverá en principio por el propietario de la finca, pero también puede promoverse la inscripción por el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas conforme al procedimiento previsto en el art. 203.2 de la Ley Hipotecaria.
- Reconstrucción de Registros.
- Concentración parcelaria. La inscripción de las fincas de reemplazo se realiza sin hacer referencia a las fincas de procedencia de conformidad con la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario.
- Reparcelación y compensación urbanística reguladas en la legislación urbanística en la que las adjudicaciones se realizan sin hacer referencia a las fincas de procedencia. Se trata de un supuesto similar a la concentración parcelaria.
- Expropiación forzosa. La inscripción a favor del expropiante o beneficiario puede practicarse aunque se haya producido una transmisión y subrogado alguien en la posición jurídica del expropiado sin necesidad de inscribir esa transmisión (art. 7 LEF).
- Usucapión contra tabulas. Por su propia naturaleza, el título —sentencia judicial— no procede del titular registral si bien el principio de tracto sucesivo se cumple al ser necesario que el titular sea demandado (art. 36 LH). Puede relacionarse con los supuestos de reanudación de tracto sucesivo.
- Anotación de embargo o prohibición de disponer dictada en causa criminal. Cuando nos encontramos con un procedimiento criminal o de decomiso, puede practicarse una anotación de embargo preventivo o prohibición de disponer cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de estos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento (art. 20 LH).
- Anotación preventiva de prohibición de disponer sobre bienes de una sociedad en procedimiento dirigido contra el titular de acciones o participaciones y que ejerza una relación de control (art. 170.6 LGT). El mandamiento debe justificar la medida cautelar por referencia a la existencia de una relación de control que debe detallarse en el mandamiento. Constituye una especialidad justificada por razones de interés público y, en realidad, no se trata de una excepción al principio sino una modalización al requerir la existencia de una relación de control.
- Obra nueva en solar ganancial. La declaración de obra nueva puede ser realizada por uno sólo de los cónyuges titulares manifestando que se realizó a expensas de la sociedad conyugal (RDGRN de 21 de febrero de 1995).

VII. LA RELACIÓN ENTRE EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO Y EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Uno de los supuestos de más difícil resolución en la práctica registral es el que supone la presentación de un documento cuya inscripción requiere la previa inscripción de otro documento presentado no sólo después del primero sino también de un segundo documento, incompatible con el primero, Así, la RDGRN 12 de noviembre de 2010 resolvió el supuesto en que se presentaban los siguientes títulos:

- Escritura de donación de un cónyuge a otro.
- Mandamiento de embargo dirigido contra un cónyuge con notificación al otro.
- Escritura de liquidación de la sociedad conyugal y adjudicación de la finca por mitad a los cónyuges.

La escritura de donación no puede inscribirse sin la previa inscripción de la escritura de liquidación de la sociedad conyugal, pero, con anterioridad a este título, está presentado el mandamiento de embargo. En este caso, la Dirección General consideró como alternativa más lógica y congruente la de entender que el documento presentado en primer lugar —la donación— gana prioridad no sólo para sí, sino también para el documento subsanatorio (reconstructor del tracto) conectando el artículo 20 de la Ley Hipotecaria con el 105 del Reglamento Hipotecario que atribuye como se ha examinado anteriormente carácter subsanable al defecto de tracto sucesivo cuando se exprese que trae causa del titular registral.

VIII. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

La reanudación del tracto sucesivo constituye una forma de rectificación del registro (art. 40 a LH). La misma puede llevarse a cabo a través del expediente del Art. 208 LH. Además, existen otros procedimientos para las administraciones públicas (Art. 206 LH y 37 LPAP) y en los proyectos de equidistribución (Art. 9 NCRH). De ellos se trata en el capítulo 4 de la parte II.

La forma natural de subsanación será, por tanto, la toma de razón de los títulos correspondientes bien mediante la elaboración del documento público o bien la declaración judicial de su existencia obtenida en juicio contradictorio correctamente entablado (art. 208 LH). No obstante, la RDGRN de 3 de enero de 2017 admitió que pudieran utilizarse los procedimientos de reanudación de tracto en los casos en que exista una extraordinaria dificultad para otorgar la documentación que subsanaría tal falta de tracto.

El procedimiento principal es el expediente previsto en el art. 208 de la Ley Hipotecaria habiendo quedado derogado el procedimiento judicial (RDGRN de 13 de julio de 2017). Este procedimiento notarial remite, en cuanto a su tramitación al artículo 203 y comienza con la presentación de un escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo. Asi-

mismo, por el interesado deben aportarse los documentos que acrediten su adquisición y aquellos de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios pudiendo aportarse cualesquiera otros que justifiquen su petición.

El procedimiento comprende la solicitud de certificación registral, la práctica de anotación preventiva y la notificación a los interesados (titulares de cargas, derechos y acciones, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, titular catastral y poseedor de hecho de la finca, Ayuntamiento en que esté situada la finca, Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado) y la publicación de edictos en el BOE y, potestativamente, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Se prevé de un modo específico que se cite a quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta su fallecimiento, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

Para las inscripciones de menos de 30 años, la notificación debe ser personal. Supletoriamente, se prevé publicación de edictos en el BOE si los interesados son desconocidos, se ignora el lugar de la notificación o, tras dos intentos, hubiera resultado infructuosa la notificación personal.

Si la última inscripción de dominio o derecho real cuyo tracto se pretende reanudar tiene menos de treinta años, la citación al titular registral o sus herederos debe realizarse de modo personal. También se requiere que se realice personalmente la citación si, dentro de ese plazo, hay algún asiento motivado por un título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Si los citados comparecen y lo convienen unánimemente en acta firmada por todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante.

Si alguno de los citados correspondientes a una inscripción de menos de treinta años no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por concluidas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

El procedimiento se reflejará por el notario en un acta en la que constará las notificaciones y, en su caso, la oposición de alguno de los interesados. El acta se presentará y, en caso de calificación registral favorable, se practicará la inscripción de dominio a favor del promotor del expediente publicándose por el registrador edicto notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente de lo que se dejará constancia por nota marginal.

Además del procedimiento del artículo 208 existen otros procedimientos especiales para la reanudación del tracto sucesivo:

- Procedimiento urbanístico previsto en el art. 9 del RD 1093/1997, de 4 de julio que distingue el supuesto en que la inscripción contradictoria tenga treinta años de antigüedad o menos en la que se requiere que el titular registral se haya dado por enterado personalmente y no hubiera formulado oposición.

- Certificación administrativa de dominio de conformidad con el art. 206 de la Ley Hipotecaria y 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. El procedimiento distingue también entre inscripciones de 30 años de antigüedad o más recientes para las que se requiere notificación personal. Esta inscripción estaría sujeta a la limitación prevista en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria.

BIBLIOGRAFÍA

GALLEGO VEGA, «El principio de tracto sucesivo». En *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral*, 1455-1478. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2021.

GARCÍA GARCÍA, *Código de Legislación Hipotecaria*. 2ª. Cizur Menor: Aranzadi, 2023.

ROCA SASTRE, *Derecho Hipotecario*. 6ª. Barcelona: Bosch, 1968.

El Derecho registral inmobiliario (también denominado Derecho hipotecario por razón de la ley que lo regula), es una disciplina que plantea problemas especialmente complejos que no resulta fácil clarificar y sintetizar.

Las relaciones del Derecho hipotecario con otras ramas del Derecho, las relaciones del Registro de la Propiedad con el Catastro o el urbanismo, o la especial complejidad de determinadas cuestiones sustantivas civiles, hacen imprescindible una obra que ofrezca una información clara y completa sobre todas ellas.

El presente manual sigue el esquema clásico de los principios hipotecarios, conservando el nivel doctrinal de los mejores manuales del siglo XX, pero abordando además los nuevos problemas y cuestiones del Derecho hipotecario del siglo XXI.

LPA 20210000

ISBN: 978-84-9090-766-5



III ARANZADI LA LEY