

M^a VICTORIA MAYOR DEL HOYO

674

LA ACCIÓN REAL REGISTRAL



Centro de Estudios

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	17
I.- LA ACCIÓN REAL REGISTRAL EN EL SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL	23
II.- ANTECEDENTES Y REGULACIÓN ACTUAL	33
II.1.- LEY DE REFORMA HIPOTECARIA DE 1909	33
II.2.- REAL DECRETO-LEY DE 13 DE JUNIO DE 1927	39
II.3.- REFORMA HIPOTECARIA DE 1944/1946	43
II.4.- ACTUAL REGULACIÓN DE LA ACCIÓN REAL REGISTRAL (TRAS LA LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL DE 2000)	49
III.- NATURALEZA Y CARÁCTER	57
III.1.- NATURALEZA AUTÓNOMA DE LA ACCIÓN	57
	9

III.2.- CARÁCTER: ¿POSESORIO O PETI- TORIO?	72
IV.- CONTENIDO	85
IV.1.- DELIMITACIÓN.....	85
IV.2.- FRUTOS E INDEMNIZACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS	100
V. LEGITIMACIÓN	109
V.1.- LEGITIMACIÓN ACTIVA.....	109
1. Titular registral	109
2. Derechos inscritos	118
2.1. Planteamiento general	118
2.2. Derechos reales cuya inscripción posibilita el ejercicio de la acción real registral.....	121
2.2.1. <i>Propiedad</i>	121
2.2.2. <i>Usufructo</i>	127
2.2.3. <i>Uso y habitación</i>	131
2.2.4. <i>Aprovechamiento por turno de inmuebles de uso turístico</i>	134
2.2.5. <i>Derecho de superficie</i>	136
2.2.6. <i>Servidumbre</i>	137

2.2.7.	<i>Anticresis</i>	140
2.2.8.	<i>¿Censos?</i>	142
2.2.9.	<i>Derechos reales en el Derecho foral o especial</i>	147
2.3.	Derechos reales excluidos del ámbito de la acción real registral .	148
2.3.1.	<i>Hipoteca</i>	148
2.3.2.	<i>Derechos de adquisición preferente</i>	156
2.3.3.	<i>Derechos reales en el Derecho foral o especial</i>	158
2.4.	Derechos reales atípicos	159
2.5.	Arrendamiento	161
3.	Publicación en el Registro de los derechos	172
3.1.	Asientos que pueden contener los derechos	173
3.1.1.	<i>Planteamiento general</i> ..	173
3.1.2.	<i>Asientos distintos de la inscripción</i>	176
	A) <i>Anotación preventiva</i> ..	176
	B) <i>Nota marginal</i>	187

C) <i>Asientos de presentación y de cancelación. Menciones</i>	190
3.2. Caracteres que deben reunir los asientos	192
3.2.1. <i>Vigencia del asiento</i>	193
A) <i>Supuesto de inmatriculación de los arts. 205 y 206 de la Ley Hipotecaria</i>	193
B) <i>Pérdida de vigencia.</i>	196
3.2.2. <i>Asiento sin contradicción alguna del derecho publicado</i>	200
A) <i>Contradicción originada por la anotación preventiva de demanda</i>	200
B) <i>Contradicción derivada de nota marginal de doble inmatriculación</i>	210
C) <i>Contradicción por asiento de presentación y por anotación preventiva de de suspensión.....</i>	212

3.2.3. <i>Certificación del regis- trador</i>	213
V.2.- LEGITIMACIÓN PASIVA	217
1. "Contra quienes, [...], se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio"	218
2. "Sin título inscrito"	223
3. Excepciones a la legitimación pa- siva	224
VI.- PROCEDIMIENTO	231
VI.1.- SUSTANCIACIÓN EN JUICIO VERBAL	232
VI.2.- BREVE REFERENCIA A LAS FASES QUE LO COMPONENTEN	240
1. Presentación y admisión a trámite de la demanda	240
2. Adopción de medidas	245
3. Citación para la vista	246
4. Inasistencia del demandante	247
5. Ausencia de oposición	247
6. Oposición del demandado	248
7. Ausencia del valor de cosa juzgada de la sentencia	252

VII.- CAUSAS DE OPOSICIÓN	255
VII.1.- POSIBILIDAD DE OPOSICIÓN	255
VII.2.- FALSEDAD DE LA CERTIFICACIÓN U OMISIÓN EN ELLA DE DERECHOS O CONDICIONES INSCRITAS	258
VII.3.- POSESIÓN DEL DEMANDADO CON TÍTULO O EN VIRTUD DE PRESCRIPCIÓN	265
1. Fundamento de esta causa de oposición.....	266
2. Posesión del demandado con título	270
2.1. Introducción.....	270
2.2. Poseer "por contrato u otra cualquier relación jurídica"	272
2.2.1. <i>Sentido de la expresión..</i>	272
2.2.2. <i>Posesión con base en la propiedad u otro derecho real.....</i>	274
2.2.3. <i>Posesión con base en un derecho personal.....</i>	279
2.2.4. <i>El supuesto controvertido del precarista</i>	280

2.2.5. Prueba del título	284
2.3. Vinculación "directa con el último titular o con titulares anteriores"	287
2.3.1. Vinculación "directa" ...	287
2.3.2. Vinculación "con el último titular o con titulares anteriores"	290
3. Posesión del demandado en virtud de prescripción	299
3.1. Oposición por posesión en virtud de prescripción	299
3.2. ¿La posesión <i>ad usucapionem</i> como causa de oposición?	304
VII.4.- INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL DEMANDADO	312
VII.5.- NO SER LA FINCA INSCRITA LA POSEÍDA POR EL DEMANDADO	320
BIBLIOGRAFÍA	325