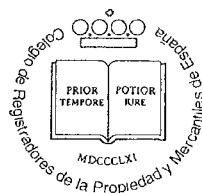


LOS DATOS DE HECHO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

MIGUEL GÓMEZ PERALS



CENTRO DE ESTUDIOS

PRIMERA PARTE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS IMPLICADOS

A. Una cuestión de principios registrales	13
1. El principio de especialidad	14
2. El principio de calificación	15
3. El principio de publicidad.	20
a) Evolución doctrinal y jurisprudencial: tendencias	25
b) La legitimación registral	38
c) La fe pública registral	42
B. La extensión de la eficacia publicitaria a los datos de hecho: planteamiento e implicaciones	47
C. Identificación de la finca: pruebas registrales y extrarregistrales	51

SEGUNDA PARTE LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

A. El significado y funciones de la labor descriptiva de la finca en el funcionamiento del Registro	61
1. Importancia del soporte físico en los derechos inmobiliarios	61
2. Formas de divergencia entre la realidad física y la descripción registral	65
3. Causas de discordancia en la descripción de las fincas ...	69

4. Los medios o modos de descripción	72
5. Función de la descripción: la identificación a distintos efectos. En especial, la reivindicación, el embargo y el arrendamiento	75
6. La duda del registrador respecto de la finca. Causas. De la preocupación a la obsesión	81
B. La descripción de la finca en los diferentes asientos registrales	85
C. La incidencia de estas circunstancias según la diversa tipología de fincas	88
D. La descripción en los supuestos de inmatriculación y modificaciones hipotecarias	95
1. Excesos de cabida	100
2. Declaración de nuevas plantaciones u obras	106
3. Modificaciones formales. En especial, la segregación de fincas	109
E. La descripción de las fincas rústicas y urbanas. Circunstancias	114
1. En particular, los linderos. Modos de expresión	117
2. La superficie	128
3. El perímetro. Los planos: cuestiones legislativas y notariales	132

TERCERA PARTE
COORDINACIÓN ENTRE LAS DIVERSAS INSTITUCIONES

A. El Registro de la Propiedad y el Notariado	137
B. El Registro de la Propiedad y el Catastro	139
1. Concepto y funciones del Catastro en la nueva normativa	139
2. Prevalencia de uno sobre el otro	144
3. Efectos de la coordinación	157
4. Referencia catastral y Bases gráficas	161

CUARTA PARTE
LA DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES EN LOS
DIVERSOS ÁMBITOS

A. Urbanismo	187
B. Concentración Parcelaria	191
C. Bienes inmuebles públicos y el Registro de la Propiedad	205
1. El dominio público marítimo-terrestre	210
a) Práctica y efectos del deslinde	223
b) La rectificación registral y la inmatriculación del dominio marítimo-terrestre y de fincas colindantes con él	233
2. Montes	259
3. Vías pecuarias	263
D. Medio Ambiente	268
Conclusiones	283
Nota de Jurisprudencia	290
Bibliografía	291