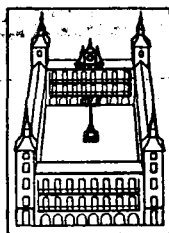


JOSE ANTONIO ALVAREZ-CAPEROCHIPI
Profesor titular de Derecho Civil

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL



EDITORIAL CIVITAS, S. A.



INDICE

CAPITULO I
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1.1. SIGNIFICADO DE LA PUBLICIDAD	15
1.2. LA PUBLICIDAD Y SUS PROBLEMAS TÉCNICOS: SISTEMAS REGISTRALES	18
1.3. LOS SISTEMAS REGISTRALES EN EL DERECHO COMPARADO ...	22
1.3.1. <i>Los registros de títulos: el sistema francés</i>	22
1.3.2. <i>Registros de títulos: sistemas americanos</i>	25
1.3.3. <i>Los registros de fincas: el sistema Torrens</i> ...	27
1.3.4. <i>Los registros de fincas: el sistema alemán</i>	29
Bibliografía sumaria	32

CAPITULO II
EVOLUCION DEL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL

2.1. PRECEDENTES HISTÓRICOS	33
2.2. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1861	35
2.3. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1869	38
2.4. LA REFORMA HIPOTECARIA DE 1909 Y SU FRACASO	41
2.5. LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA DE 1944-46	43
2.6. COMENTARIOS GENERALES AL SISTEMA HIPOTECARIO VIGENTE.	44
Bibliografía sumaria	50

CAPITULO III
ORGANIZACION DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN ESPAÑA

3.1. ASPECTOS GENERALES: CARÁCTER ADMINISTRATIVO Y JURISDICCIONAL DE REGISTRO	51
3.2. LA OFICINA DEL REGISTRO	55
Bibliografía sumaria	58

CAPITULO IV

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

4.1.	VISION GENERAL DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	59
4.2.	LA TITULACION PÚBLICA COMO PRESUPUESTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	59
4.3.	PRESENTACION DEL TÍTULO: PETICIÓN DE INSCRIPCIÓN Y ASIEN- TO DE PRESENTACIÓN	61
4.4.	EL DESISTIMIENTO DEL PROCEDIMIENTO	65
4.5.	LA CALIFICACION DEL REGISTRADOR	66
	4.5.1. <i>Concepto y naturaleza</i>	66
	4.5.2. <i>Objeto de la calificación</i>	68
	4.5.3. <i>Medios de calificación</i>	68
	4.5.4. <i>La calificación como resultado: faltas subsana- bles e insubsanables</i>	71
	4.5.5. <i>El recurso gubernativo contra la calificación del registrador</i>	72
	Bibliografía sumaria	75

CAPITULO V

LA FINCA INMOBILIARIA Y LA INMATRICULACION EN EL REGISTRO

5.1.	LA ORDENACION DEL REGISTRO POR FINCAS	77
5.2.	LOS PROBLEMAS QUE PLANTEA LA IDENTIDAD DE LA FINCA EN EL DERECHO ESPAÑOL	79
5.3.	FINCA MATERIAL Y FINCA REGISTRAL	83
	5.3.1. <i>Concepto de finca en sentido registral</i>	83
	5.3.2. <i>La finca material</i>	83
	5.3.3. <i>Fincas registrales que no son fincas materiales.</i>	85
5.4.	BIENES EXCLUIDOS DE LA INSCRIPCIÓN Y PUBLICIDAD REGIS- TRAL	85
5.5.	PROCEDIMIENTOS INMATRICULATORIOS	88
	5.5.1. <i>Concepto y clases</i>	88
	5.5.2. <i>El expediente de dominio como procedimiento de inmatriculación</i>	90
	5.5.3. <i>El título público de adquisición</i>	90
	5.5.4. <i>Las certificaciones de dominio</i>	92

INDICE

	11
5.6. EL EXCESO DE CABIDA Y LA OBRA NUEVA	93
5.7. LA DOBLE INMATRICULACIÓN	94
Bibliografía sumaria	97

CAPITULO VI LA INSCRIPCIÓN

6.1. CONCEPTO	99
6.2. OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN	100
6.3. EL CARÁCTER VOLUNTARIO DE LA INSCRIPCIÓN Y SUS EXCEPCIONES	101
6.4. EL TRACTO SUCESIVO	104
6.4.1. <i>Concepto</i>	104
6.4.2. <i>El tracto abreviado</i>	105
6.4.3. <i>La reanudación del tracto perdido</i>	106
6.4.4. <i>La mención de derechos y su eficacia</i>	108
6.5. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA	108
6.5.1. <i>Concepto</i>	108
6.5.2. <i>Caracteres de la anotación preventiva</i>	111
6.5.3. <i>Clases de anotaciones preventivas</i>	112
6.6. LA NOTA MARGINAL	115
Bibliografía sumaria	117

CAPITULO VII LA EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (I): LA LEGITIMACIÓN REGISTRAL

7.1. CONCEPTO	119
7.2. HISTORIA	120
7.3. LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD	121
7.4. LA PRESUNCIÓN DE POSESIÓN	124
7.5. EL DEBER DE DEMANDAR AL TITULAR INSCRITO	125
7.6. LA ACCIÓN REAL REGISTRAL	127
7.6.1. <i>Naturaleza</i>	127
7.6.2. <i>Procedimiento</i>	128
Bibliografía sumaria	131

CAPITULO VIII

**EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (II):
LA PUBLICIDAD REGISTRAL**

8.1. CONCEPTO	133
8.2. HISTORIA DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD EN ESPAÑA	134
8.3. REQUISITOS DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN EL DERECHO VIGENTE	135
8.4. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD REGISTRAL	138
8.5. SUSPENSIÓN TEMPORAL DE LA EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN.	140
8.6. EL TERCERO HIPOTECARIO Y LA USUCAPIÓN	141
Bibliografía sumaria	143

CAPITULO IX

**EFICACIA DE LA INSCRIPCIÓN (III):
LA INOPONIBILIDAD DE TÍTULOS NO INSCRITOS**

9.1. LA INOPONIBILIDAD DE TÍTULOS NO INSCRITOS Y SU SIGNIFICADO	145
9.2. FORMULACIÓN LEGISLATIVA Y DOCTRINAL DE LA INOPONIBILIDAD DE TÍTULOS NO INSCRITOS	149
9.3. ALCANCE DE LA INOPONIBILIDAD DE TÍTULOS NO INSCRITOS EN EL DERECHO VIGENTE	151
9.4. EN PARTICULAR, LA EFICACIA DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA EN LA JURISPRUDENCIA Y SU CRÍTICA	155
9.4.1. <i>Doctrina jurisprudencial sobre la eficacia de la anotación preventiva</i>	155
9.4.2. <i>Naturaleza de los títulos preferentes a la anotación preventiva</i>	157
9.4.3. <i>Crítica de la doctrina jurisprudencial</i>	159
Bibliografía sumaria	163
BIBLIOGRAFÍA GENERAL	167