

**BIBLIOTECA
ENRIQUE LOW MURTRA**

ANTONIO MONSERRAT
Profesor Titular de Derecho Civil
Universidad de Barcelona

**DERECHO
INMOBILIARIO
REGISTRAL**

Prólogo de
Luis Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN



ÍNDICE

Prólogo	15
Abreviaturas	19
Capítulo 1.—Derecho Inmobiliario Registral	23
I. LA PUBLICIDAD DE LOS DERECHOS REALES Y LA SEGURIDAD DEL TRÁFICO JURÍDICO. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	23
II. CONCEPTO DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL	25
III. LA EVOLUCIÓN DE LA LEGISLACIÓN REGISTRAL O HIPOTECARIA EN ESPAÑA	27
IV. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS	28
1. <i>Principio de inscripción</i>	29
2. <i>Principio de consentimiento formal</i>	29
3. <i>Principio de publicidad</i>	30
4. <i>Principio de legitimación</i>	31
5. <i>Principio de fe pública registral. Principio de inoponibilidad</i>	31
6. <i>Principio de publicidad formal</i>	33
7. <i>Principio de prioridad</i>	33
8. <i>Principio de tracto sucesivo</i>	34
9. <i>Principio de rogación</i>	34
10. <i>Principio de legalidad</i>	35
11. <i>Principio de especialidad</i>	35
12. <i>Principio de registración mediante inscripción</i> .	36
V. REGISTRO Y CATASTRO	36
Capítulo 2.—Los sistemas de publicidad en el Derecho comparado	43
I. EL SISTEMA FRANCÉS Y EL SISTEMA ALEMÁN (Y EL ESPAÑOL, POR REFERENCIA)	43
1. <i>En cuanto a la eficacia de la protección registral</i> .	43
2. <i>En cuanto a la organización del Registro</i>	45
3. <i>El sistema alemán en cuanto al modo de inscripción de los derechos en el Registro</i>	46
4. <i>El sistema alemán como de inscripción constitutiva</i>	47
II. SISTEMA AUSTRALIANO	47
III. OTROS SISTEMAS. ESTADOS UNIDOS	48

Capítulo 3.—El objeto de la publicidad registral	49
I. FINCAS, TÍTULOS Y DERECHOS: EL INGRESO DE LA FINCA, LA INSCRIPCIÓN DEL TÍTULO Y LA PUBLICIDAD DEL DERECHO	49
II. DERECHOS INSCRIBIBLES	51
1. <i>Los derechos reales inmobiliarios con carácter general</i>	52
2. <i>Situaciones jurídico-reales no inscribibles</i>	53
3. <i>Las titularidades fiduciarias</i>	54
4. <i>No son inscribibles los derechos personales, salvo excepciones</i>	55
III. ACTOS INSCRIBIBLES DE LOS QUE NO DERIVAN DERECHOS	58
Capítulo 4.—La finca	59
I. LA FINCA	59
II. LA INMATRICULACIÓN	67
III. DIVERSOS PROCEDIMIENTOS DE INMATRICULACIÓN	70
1. <i>El expediente de dominio (arts. 201 y 202 LH y 272 a 287 RH)</i>	72
2. <i>Título público de adquisición (arts. 205 LH y 298 RH)</i>	74
3. <i>Las certificaciones de dominio (arts. 206 LH y 303 a 307 RH)</i>	76
Capítulo 5.—El procedimiento registral	79
I. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL: CONCEPTO Y NATURALEZA	79
II. LOS PRESUPUESTOS NEGOCIALES DE LA INSCRIPCIÓN: EL LLAMADO PRINCIPIO DEL CONSENTIMIENTO	84
III. PRINCIPIO DE ROGACIÓN. DESISTIMIENTO. OTROS PRINCIPIOS DEL PROCEDIMIENTO	88
IV. LOS REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO INSCRIBIBLE	90
V. FASES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL	92
VI. SOLICITUD DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO Y PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS	93
VII. ASIEN TO DE PRESENTACIÓN	95
Capítulo 6.—La calificación registral	99
I. EL DENOMINADO PRINCIPIO DE LEGALIDAD: SU ÁMBITO Y FINALIDAD. EXAMEN DEL ARTÍCULO 18 LH	99
II. LA RESOLUCIÓN DEL REGISTRADOR. DEFECTOS SUBSANABLES	105

III.	RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	110
1.	<i>Recurso gubernativo</i>	110
2.	<i>La resolución de la DGRN es recurrible ante los tribunales</i>	120
3.	<i>Impugnación judicial</i>	122
IV.	RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR	124
 Capítulo 7.—La prioridad. El cierre registral		125
I.	TRES CONCEPTOS DE PRIORIDAD O PREFERENCIA: EN SENTIDO AMPLIO, DE SUPERIORIDAD Y EXCLUYENTE (CIERRE REGISTRAL)	125
II.	LA CALIFICACIÓN DE LOS TÍTULOS POR ORDEN DE INGRESO EN EL REGISTRO: CONSECUENCIA DEL PRINCIPIO DE PRIORIDAD	127
III.	LA PRIORIDAD DE SUPERIORIDAD: SI EL ORDEN DE PREFERENCIA DE LAS CARGAS POR SU FECHA DE INGRESO EN EL REGISTRO SE VE ALTERADO POR LA PREFERENCIA DEL CRÉDITO AFECTO A UNA CARGA POSTERIOR SOBRE EL AFECTO A UNA CARGA ANTERIOR	133
IV.	PRIORIDAD EXCLUYENTE: CIERRE DEL REGISTRO	144
 Capítulo 8.—El principio de tracto sucesivo		147
I.	EXAMEN DEL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA	147
II.	EL TRACTO ABREVIADO	148
III.	MODALIDADES DE TRACTO. EXCEPCIONES	150
IV.	LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO	152
 Capítulo 9.—Asientos registrales		155
I.	CONCEPTO Y CLASES. CARACTERÍSTICAS DE INVARIABILIDAD	155
II.	EXAMEN DEL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN. INSCRIPCIONES EXTENSAS Y CONCISAS	156
III.	INSCRIPCIÓN DECLARATIVA Y CONSTITUTIVA; VOLUNTARIA Y OBLIGATORIA; INSCRIPCIÓN ESTIMULADA	159
IV.	LA INSCRIPCIÓN Y LA TRADICIÓN	174
 Capítulo 10.—La publicidad formal		181
I.	LA PUBLICIDAD FORMAL: EXTENSIÓN Y LÍMITES	181
II.	MEDIOS EXPRESIVOS DE LA PUBLICIDAD FORMAL. EN PARTICULAR, CERTIFICACIONES	184

III.	LA PUBLICIDAD FORMAL Y LA PROTECCIÓN, EN CUANTO CONSUMIDORES, DE LOS QUE CONSULTAN EL REGISTRO . . .	189
Capítulo 11.—Efectos de la constancia registral		191
I.	LA PROTECCIÓN DEL TITULAR INSCRITO. EL LLAMADO PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN O PRESUNCIÓN DE EXACTITUD: CONCEPTO Y ENUMERACIÓN DE LOS EFECTOS	191
II.	LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD EN SENTIDO ESTRICTO . .	194
III.	EL EJERCICIO PROCESAL Y EXTRAPROCESAL DEL DERECHO INSCRITO	200
IV.	LA TERCERÍA REGISTRAL	202
V.	PROCEDIMIENTO JUDICIAL ESPECIAL PARA HACER VALER LOS DERECHOS REALES INSCRITOS (ART. 41 LH ANTES Y DESPUÉS DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEC 2000) . .	202
	1. <i>Supuestos en que cabe la aplicación del artículo 41 LH</i>	204
	2. <i>Especialidades del juicio verbal cuando se ejercita el derecho registral inscrito (art. 250.7.º LEC 2000)</i>	206
	3. <i>Procedimiento del artículo 41 LH, antes de su derogación por la entrada en vigor de la nueva LEC.</i>	210
VI.	LAS PRESUNCIONES POSESORIAS	213
Capítulo 12.—La eficacia registral respecto a terceros . .		221
I.	EL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL	221
II.	EL ÁMBITO DEL ARTÍCULO 32 LH	224
III.	CONDICIONES DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL DEL ARTÍCULO 34 LH	245
IV.	EFFECTOS DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL	266
V.	ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL	268
VI.	APLAZAMIENTO O SUSPENSIÓN DE LA PROTECCIÓN REGISTRAL (O DE LA EFICACIA OFENSIVA DE LA INSCRIPCIÓN) . .	273
VII.	LA DOBLE INMATRICULACIÓN	278
VIII.	EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE LA FE PÚBLICA REGISTRAL.	287
Capítulo 13.—Las anotaciones preventivas		301
I.	CONCEPTO	301
II.	PLAZO DE VIGENCIA DE LAS ANOTACIONES. LA PRÓRROGA. .	302
III.	LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA	303
IV.	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA DE INCAPACIDAD Y ANOTACIÓN PREVENTIVA DE SUSPENSIÓN DE PAGOS Y QUIEBRAS	307

V.	ANOTACIÓN PREVENTIVA DE EMBARGO	310
1.	<i>La preferencia para el cobro del crédito anotado</i> . .	314
2.	<i>La ineficacia de los actos de disposición posteriores a la anotación de embargo</i>	316
3.	<i>Procedimiento y práctica</i>	320
VI.	OTRAS ANOTACIONES PREVENTIVAS	324
VII.	CONVERSIÓN DE LA ANOTACIÓN EN INSCRIPCIÓN	329
VIII.	CLASES DE ANOTACIONES	330
Capítulo 14.—Los otros asientos registrales		333
I.	NOTAS MARGINALES	333
II.	MENCIONES	334
1.	<i>Mención en sentido propio</i>	334
2.	<i>Menciones impropias</i>	335
3.	<i>Mención legitimaria</i>	336
Capítulo 15.—La extinción de los asientos registrales y sus causas		337
I.	CAUSAS DE EXTINCIÓN DE LOS ASIENTOS REGISTRALES . .	337
II.	LA CANCELACIÓN	338
1.	<i>Medios para cancelar</i>	339
III.	LA CADUCIDAD	341
Capítulo 16.—La concordancia del Registro con la realidad		345
I.	INEXACTITUD REGISTRAL Y SUS CAUSAS	345
II.	MEDIOS DE LA RECTIFICACIÓN REGISTRAL. EXAMEN DEL ARTÍCULO 40 LH	345
III.	IRREGULARIDADES DE LOS ASIENTOS	349
1.	<i>Irregularidades que provocan la nulidad</i>	350
2.	<i>Valor de los asientos nulos para los terceros</i> . . .	352
352	3. <i>La cancelación de asientos nulos</i>	353
IV.	PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN DE LOS ERRORES . .	353
Bibliografía		357