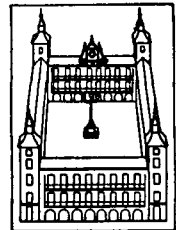


CELESTINO CANO TELLO
Profesor Adjunto de Derecho Civil

Iniciación al estudio de Derecho Hipotecario



EDITORIAL CIVITAS, S. A.

ABREVIATURAS	25
INTRODUCCIÓN	27

LECCION 1

**LA PUBLICIDAD
DE LOS DERECHOS REALES**

1. ESTÁTICA Y DINÁMICA DE LOS DERECHOS	31
2. LA PUBLICIDAD Y EL CONCEPTO DE LEGITIMACIÓN	31
3. LA PROTECCIÓN DEL TRÁFICO JURÍDICO	32
4. CONCEPTO DE PUBLICIDAD. CLASES	34
5. DESARROLLO HISTÓRICO DEL PRINCIPIO DE PUBLICIDAD	35
6. LA APARIENCIA DEL DERECHO REAL Y SU PROTECCIÓN.	36

LECCION 2

**EL DERECHO
INMOBILIARIO REGISTRAL**

7. DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL: CUESTIÓN TERMINOLÓGICA	39
8. CONCEPTO	39
9. CONTENIDO	40
10. NATURALEZA JURÍDICA Y CARACTERES	41
11. EVOLUCIÓN HISTÓRICA	41
A) <i>Derecho romano</i>	42
B) <i>Derecho germánico</i>	44
12. PRECEDENTES HISTÓRICOS ESPAÑOLES	45
A) <i>Epoca pre-romana</i>	45
B) <i>Epoca romana</i>	46

C) <i>Epoca visigótica</i>	46
D) <i>Referencia a la Edad Media</i>	46
E) <i>Epocas moderna y contemporánea</i>	46
13. LA LEY HIPOTECARIA DE 1861 Y SUS MODIFICACIONES POSTERIORES: EL TEXTO REFUNDIDO DE 1946	48
14. EL REGLAMENTO HIPOTECARIO Y SUS MODIFICACIONES.	52
15. RELACIONES ENTRE LA LEY HIPOTECARIA Y EL CÓDIGO CIVIL	52

LECCION 3

DISTINTOS SISTEMAS DE DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL

16. SISTEMAS INMOBILIARIOS EN EL DERECHO COMPARADO.	57
17. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS	57
18. EL SISTEMA FRANCÉS	58
19. EL SISTEMA ITALIANO	59
20. EL SISTEMA ALEMÁN	61
21. EL SISTEMA SUIZO	63
22. EL SISTEMA INGLÉS	64
23. EL SISTEMA AUSTRALIANO	69
24. SISTEMAS QUE INFLUYEN EN EL DERECHO HIPOTECARIO ESPAÑOL	72

LECCION 4

INTERPRETACION Y APLICACION DE LA LEGISLACION HIPOTECARIA

25. VALOR INTERPRETATIVO DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY HIPOTECARIA	75
26. ORGANOS DE INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA	76
27. EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD	77
A) <i>Concepto</i>	77
B) <i>Capacidad</i>	78

C) <i>Incapacidades</i>	78
D) <i>Incompatibilidades</i>	78
E) <i>Derechos de los Registradores</i>	79
F) <i>Deberes de los Registradores</i>	79
28. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	80
A) <i>Concepto</i>	80
B) <i>Fines</i>	82
C) <i>Organización</i>	83
D) <i>Modo de llevar el Registro</i>	83
29. LOS LIBROS DEL REGISTRO	84
30. LOS ASIENTOS REGISTRALES EN GENERAL	86
31. LA DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTROS Y DEL NOTA- RIADO	86
32. LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL	89
33. EL COLEGIO NACIONAL DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD	90

LECCION 5

**PRINCIPIOS HIPOTECARIOS
EN EL DERECHO ESPAÑOL**

34. INTRODUCCIÓN	93
35. CONCEPTO	94
36. CLASIFICACIÓN	94
37. LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALI- DAD: EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN	95
A) <i>Concepto</i>	96
B) <i>Aspecto sustantivo</i>	97
C) <i>Aspecto formal</i>	99
D) <i>Aspecto político-registral</i>	99
E) <i>Inscripción y tradición</i>	100
F) <i>Consentimiento material y formal</i>	107
G) <i>El pacto de no inscribir</i>	109
38. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD	110
A) <i>En relación con el sujeto</i>	110
B) <i>En relación con la finca</i>	112
C) <i>En relación con el derecho</i>	113

LECCION 6

EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

39. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA	115
A) <i>Concepto</i>	115
B) <i>Naturaleza jurídica</i>	115
C) <i>Fases</i>	116
40. QUIÉN PUEDE SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN: EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN	117
41. QUIÉNES DEBEN SOLICITAR LA INSCRIPCIÓN	119
42. ASIENTOS PRACTICABLES DE OFICIO	119
43. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL Y EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD	120
44. EL ÓRGANO CALIFICADOR Y LA FUNCIÓN CALIFICADORA.	120
A) <i>Caracteres de la calificación</i>	121
B) <i>Naturaleza jurídica</i>	121
C) <i>Extensión</i>	121
45. BASES DE CALIFICACIÓN	124
46. CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA CALIFICACIÓN	124
47. IMPEDIMENTOS PARA LA INSCRIPCIÓN	125
48. FALTAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES	125
49. RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN	126
A) <i>El recurso gubernativo</i>	129
a) <i>Naturaleza</i>	129
b) <i>Legitimación activa</i>	129
c) <i>Interposición: plazo y competencia</i>	130
d) <i>Contenido del escrito de interposición</i>	130
e) <i>Tramitación</i>	130
f) <i>Resolución</i>	131
B) <i>Apelación</i>	132
a) <i>Legitimación activa</i>	132
b) <i>Interposición: plazo y competencia</i>	132
c) <i>Contenido del escrito de apelación</i>	132
d) <i>Tramitación: admisión</i>	132
e) <i>Resolución</i>	132
C) <i>El recurso judicial</i>	132

LECCION 7

**ELEMENTOS DE LA RELACION JURIDICA
INSCRIBIBLE**

50. EL TITULAR REGISTRAL: TITULARIDADES ORDINARIAS.	135
51. TITULARIDADES ESPECIALES	136
A) <i>Titularidades fiduciarias</i>	136
B) <i>Titularidades de disposición</i>	137
C) <i>Situaciones jurídicas sin sujeto personalmente determinado</i>	137
52. EL OBJETO DE LA INSCRIPCIÓN Y EL DE LA PUBLICIDAD.	137
A) <i>Fincas, títulos y derechos</i>	139
B) <i>Derechos inscribibles</i>	139
C) <i>Derechos no inscribibles</i>	142
53. LA FINCA COMO UNIDAD REGISTRAL	143
A) <i>Finca normal y fincas especiales</i>	143
a) Fincas discontinuas	144
b) Dominio directo sobre varias fincas dadas en foro	145
c) Propiedad horizontal	145
d) Fincas destinadas a garaje o estacionamiento	146
e) El agua	146
f) Las concesiones administrativas de naturaleza inmobiliaria	148
54. FINCAS RÚSTICAS Y URBANAS	148
55. FINCAS AGRARIAS	157
56. OTRAS FINCAS DE CALIFICACIÓN DUDOSA	159

LECCION 8

**ELEMENTOS DE LA RELACION
JURIDICA INSCRIBIBLE**

57. MODIFICACIONES DE LAS FINCAS	163
A) <i>Modificaciones cualitativas: la obra nueva</i> ...	163
B) <i>Modificaciones cuantitativas</i>	164
a) Excesos de cabida	164
b) Agrupación	165

c) Agregación	166
d) Segregación	166
e) División	167
f) Requisitos para inscribir estos actos	167
58. EL CATASTRO Y SU COORDINACIÓN CON EL REGISTRO.	168
A) <i>Concepto de Catastro</i>	168
B) <i>Historia</i>	168
C) <i>Fines</i>	168
D) <i>Coordinación con el Registro</i>	169
a) Derechos germánicos	169
b) Derechos latinos	169
59. EL DOCUMENTO INSCRIBIBLE	170
60. TÍTULOS INSCRIBIBLES: TITULACIÓN ORDINARIA Y SUPLETORIA	171
A) <i>Titulación ordinaria</i>	172
B) <i>Titulación supletoria</i>	172
61. DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS	172
62. EL DOCUMENTO AUTÉNTICO	173
A) <i>Concepto</i>	173
B) <i>Clase</i>	173
a) Documentos pontificios	173
b) Documentos notariales	173
c) Documentos judiciales	174
d) Documentos administrativos	174
63. EL REQUISITO DEL TÍTULO INSCRIBIBLE	174
64. EL DOCUMENTO PRIVADO ANTE EL REGISTRO	175
65. DOCUMENTOS EN LENGUA EXTRANJERA Y EN LENGUAS REGIONALES ESPAÑOLAS	175
66. DOCUMENTOS OTORGADOS EN EL EXTRANJERO	176

LECCION 9

ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN EL REGISTRO

67. CONCEPTO	179
68. CLASES	179

69.	REQUISITOS GENERALES	180
70.	EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN	180
	A) <i>Caracteres</i>	181
	B) <i>Requisitos</i>	181
	C) <i>Finalidad</i>	181
	D) <i>Circunstancias</i>	182
	E) <i>Duración</i>	182
	F) <i>Presentación de títulos contradictorios relativos a la misma finca</i>	184
	G) <i>Desistimiento</i>	185
	H) <i>Retirada del documento</i>	186
71.	EL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN	186
	A) <i>Concepto</i>	186
	B) <i>Caracteres</i>	186
	C) <i>Requisitos</i>	187
	D) <i>Clases</i>	187
	E) <i>Circunstancias</i>	189
	a) <i>Circunstancias relativas a la finca</i>	189
	b) <i>Circunstancias relativas al derecho</i>	190
	c) <i>Circunstancias relativas a los sujetos</i>	191
	d) <i>Acta de inscripción</i>	192
	e) <i>Circunstancias del título</i>	192
	f) <i>Fechas</i>	192
	g) <i>Circunstancias relativas a las consecuencias fiscales del acto registrable</i>	192
	h) <i>Firma del registrador</i>	193
	i) <i>Inscripción de contratos en que haya mediado precio</i>	193
	j) <i>Modo de constatar el cumplimiento o incumplimiento de condiciones</i>	194
	F) <i>Plazo para practicar la inscripción</i>	194
72.	LA INMATRICULACIÓN	194
	A) <i>Concepto</i>	195
	B) <i>Caracteres</i>	195
73.	MEDIOS DE INMATRICULACIÓN: ESTUDIO DE CADA UNO DE ELLOS	195
74.	EL EXPEDIENTE DE DOMINIO	197
	A) <i>Concepto</i>	197
	B) <i>Naturaleza jurídica</i>	198
	C) <i>Competencia</i>	198

D) <i>Tramitación</i>	198
E) <i>Citaciones</i>	199
F) <i>Prueba</i>	199
G) <i>Audiencia</i>	200
H) <i>Oposición</i>	200
I) <i>Resolución</i>	200
J) <i>Apelación</i>	200
K) <i>Efectos: el título inscribible</i>	201
75. EL TÍTULO PÚBLICO COMO MEDIO DE INMATRICULACIÓN	201
76. EL ACTA DE NOTORIEDAD	204
A) <i>Concepto</i>	204
B) <i>Naturaleza jurídica</i>	204
C) <i>Competencia</i>	205
D) <i>Legitimación</i>	205
E) <i>Idea de su tramitación</i>	205
F) <i>Conclusión</i>	205
G) <i>Efectos: el título inscribible</i>	206
77. ACTA DE NOTORIEDAD COMPLEMENTARIA DE TÍTULO PRIVADO	206
78. EFECTOS DE LA INMATRICULACIÓN POR TÍTULOS PÚBLICOS	206
79. LA CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA COMO MEDIO INMATRICULADOR	207

LECCION 10

ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN EL REGISTRO

80. EL ASIENTO DE ANOTACIÓN PREVENTIVA	209
A) <i>Concepto</i>	209
B) <i>Fundamento</i>	209
C) <i>Naturaleza jurídica y caracteres diferenciales.</i>	210
81. LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN LA LEY HIPOTECARIA: SU CLASIFICACIÓN	214
A) <i>Clasificación</i>	214
B) <i>Sus circunstancias</i>	217
C) <i>Sus efectos en general</i>	218
D) <i>Extinción</i>	220

LECCION 11
ASIENTOS QUE SE PRACTICAN
EN EL REGISTRO

82.	EL ASIENTO DE NOTA MARGINAL	223
	A) <i>Concepto</i>	223
	B) <i>Naturaleza jurídica y caracteres</i>	224
	C) <i>Clases</i>	224
	D) <i>Efectos</i>	227
83.	LA MENCIÓN	227
	A) <i>Concepto</i>	227
	B) <i>Valor actual</i>	228
	C) <i>La mención en favor del legitimario</i>	229
84.	EL ASIENTO DE CANCELACIÓN	231
	A) <i>Concepto</i>	231
	B) <i>Caracteres</i>	231
	C) <i>Clases</i>	232
	D) <i>Causas</i>	233
	a) <i>El negocio cancelatorio</i>	234
	b) <i>La caducidad</i>	235
	E) <i>El título de la cancelación</i>	237
	F) <i>Circunstancias de las cancelaciones</i>	240
	G) <i>Los efectos de la cancelación</i>	241

LECCION 12
EFFECTOS DE LA INSCRIPCION

85.	EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. CONCEPTO Y FUNDAMENTO	243
	A) <i>Prioridad excluyente; el cierre registral</i>	244
	B) <i>Sus efectos</i>	245
	C) <i>Prioridad prelativa</i>	245
	D) <i>Sus efectos</i>	245
86.	EL RANGO HIPOTECARIO, SU DETERMINACIÓN Y SUS ALTERACIONES	246
	A) <i>Concepto</i>	246
	B) <i>Su determinación</i>	246

C) <i>Sus alteraciones</i>	247
a) <i>Reserva</i>	247
b) <i>Permuta</i>	247
c) <i>Posposición</i>	247
87. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO	248
A) <i>Concepto</i>	248
B) <i>Naturaleza</i>	248
C) <i>Fundamento</i>	249
88. CONCATENACIÓN DE HECHO Y CONCATENACIÓN DE DERECHOS EN LA HISTORIA REGISTRAL DE LAS FINCAS	249
89. EL TRACTO SUCESIVO NORMAL	250
90. EL TRACTO ABREVIADO	252
91. INTERRUPCIÓN Y REANUDACIÓN DEL TRACTO	253
92. LA PUBLICIDAD FORMAL: MODOS DE HACERSE EFECTIVA.	257

LECCION 13

EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

93. PRESUNCIÓN DE EXACTITUD DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SU DOBLE ASPECTO	261
94. PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN: EFECTOS SUSTANTIVOS Y PROCESALES	262
95. EL ARTÍCULO 41 DE LA LEY HIPOTECARIA	266
A) <i>Naturaleza jurídica</i>	266
B) <i>Legitimación activa</i>	267
C) <i>Competencia</i>	267
D) <i>Tramitación</i>	267
E) <i>Resolución</i>	270
96. EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA	271
97. EFICACIA DEL REGISTRO EN RELACIÓN A TERCEROS ...	271
98. LOS DISTINTOS SUPUESTOS DE TERCERÍA EN LA LEY HIPOTECARIA	272
99. LA EFICACIA NEGATIVA DEL REGISTRO	274
100. EL TERCERO HIPOTECARIO Y SUS REQUISITOS, SEGÚN EL ART. 34 DE LA LEY	274
101. CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 34	277

102.	LA EFICACIA NEGATIVA DEL REGISTRO: EL ART. 32 DE LA LEY HIPOTECARIA	279
	A) <i>Aplicación al tercero civil</i>	281
	B) <i>Aplicación al tercero inmatriculante</i>	281
	C) <i>Aplicación al tercero hipotecario</i>	281
103.	LA FALTA DE EFECTOS CONVALIDANTES DE LA INSCRIPCIÓN: EL ART. 33 DE LA LEY HIPOTECARIA	282

LECCION 14

**LA CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO
Y LA REALIDAD**

104.	CONCEPTO Y CAUSAS DE LA INEXACTITUD REGISTRAL ...	283
	A) <i>Concepto</i>	283
	B) <i>Causas</i>	284
105.	LA DOBLE INMATRICULACIÓN	284
106.	LA RECTIFICACIÓN DEL REGISTRO	285
107.	LOS MEDIOS DE RECTIFICACIÓN	285
108.	ERRORES EN LOS ASIENTOS: SU RECTIFICACIÓN	286
	A) <i>Concepto</i>	286
	B) <i>Clases</i>	286
	a) <i>Por su naturaleza</i>	286
	b) <i>Por sus efectos</i>	287
	C) <i>Rectificación por el Registrador</i>	288
	D) <i>Rectificación por el Registrador con el consentimiento de los interesados</i>	288
	E) <i>Rectificación a instancia de los interesados</i> ...	288
	F) <i>Forma de la rectificación</i>	289
109.	EFFECTOS DE LA RECTIFICACIÓN	290
110.	EL PROCEDIMIENTO DE LIBERACIÓN DE CARGAS Y GRAVÁMENES	291
	A) <i>Concepto</i>	291
	B) <i>Objeto</i>	291
	C) <i>Naturaleza jurídica</i>	291
	D) <i>Legitimación</i>	291
	E) <i>Competencia</i>	292
	F) <i>Tramitación</i>	292

G) <i>Resolución</i>	294
H) <i>El título inscribible</i>	295
111. LA PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA Y EXTINTIVA EN RELACIÓN CON EL REGISTRO	295
112. LA USUCAPIÓN SEGÚN EL REGISTRO («SECUNDUM TABULAS»)	295
113. LA USUCAPIÓN CONTRA EL REGISTRO («CONTRA TABULAS»)	296
114. LA LLAMADA «USUCAPIÓN LIBERTATIS»	298
115. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA SEGÚN EL REGISTRO («SECUNDUM TABULAS»)	299
116. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA CONTRA EL REGISTRO («CONTRA TABULAS»)	299

APENDICE

ALGUNAS RESOLUCIONES RECIENTES DE LA DIRECCION GENERAL

1. Resolución de 31 de enero de 1970: Fincas públicas. Cambio de destino	303
2. Resolución de 22 de marzo de 1973: Descripción de la finca	305
3. Resolución de 14 de junio de 1973: Principio de prioridad	306
4. Resolución de 19 de julio de 1973: Condición resolutoria a título personal	308
5. Resolución de 27 de diciembre de 1973: Resolución de compraventa	309
6. Resolución de 10 de julio de 1973: Principio de legitimación. Compraventa y usufructo	310
7. Resolución de 22 de octubre de 1973: Legitimación. Tracto. Prioridad	311
8. Resolución de 23 de enero de 1975: Legitimación, tracto, rectificación	313
9. Resolución de 11 de noviembre de 1975: Principio de legitimación	315
10. Resolución de 15 de marzo de 1975: Anotación preventiva de embargo	317

11. Resolución de 18 de junio de 1975: Escritura aclaratoria de otras de herencia y donación	318
12. Resolución de 17 de diciembre de 1975: Tracto sucesivo	319
13. Resolución de 7 de diciembre de 1978: Arrendamiento con opción de compra	321
14. Resolución de 24 de enero de 1979: Tracto sucesivo	324
15. Resolución de 7 de marzo de 1979: Expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Requisitos del auto	326
16. Resolución de 18 de octubre de 1979: Hipoteca cambiaria	328
BIBLIOGRAFÍA	333