

TEMA 3

LOS DERECHOS REALES: CONCEPTO Y CLASES. DIFERENCIAS ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS DE CRÉDITO .LA PROPIEDAD EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.PRINCIPIOS HIPOTECARIOS.

1. LOS DERECHOS REALES: CONCEPTO Y CLASES

1.1 CONCEPTO

Aunque legislativamente no se posee una noción de derecho real, en la regulación positiva se contraponen constantemente al derecho de crédito o personal.

La distinción se utiliza en el Código Civil en **dos artículos fundamentales**: *el 609 y el 1095*:

- El **primero** exige para la adquisición y transmisión de los derechos reales por medio de contratos la tradición o entrega de la cosa, lo que no ocurre tratándose de derechos personales.
- El **segundo**, establece que el acreedor en una relación jurídica por la que tiene derecho a que se le entregue una cosa no adquiere ningún derecho real hasta que le sea entregada.

El artículo 1280.1º C.c. somete a forma solemne (escritura pública), a los actos y contratos que modifican, extinguen o transmiten derechos reales sobre bienes inmuebles. En este sentido, en lo que afecta a terceros, *el artículo 606 C.c.* dice que los títulos de dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a terceros.

O'Callaghan destaca que el derecho real es un poder inmediato y absoluto sobre una cosa, un poder directo de sujeto sobre objeto, al que acompaña un deber de abstención o respeto de tal poder por parte de todos.

1.2 CLASIFICACIÓN DE LOS DERECHOS REALES

Podemos hablar de **Derechos de protección provisional y de protección definitiva**.

1. Dentro de los **derechos de protección provisional** cabe citar la posesión, siendo los demás de protección definitiva. Esta clasificación tiene sentido si admitimos la teoría de la posesión como derecho y no como hecho.
2. Dentro de los **derechos de protección definitiva** se distingue entre:
 - a) **Derecho real pleno**, que es el derecho de propiedad, el derecho real por excelencia. Este derecho es el que significa el máximo grado de poder sobre una cosa que se reconoce a su titular.
 - b) **Derechos reales limitados**, son los que no otorgan todo el pleno poder sobre un objeto que es específico del derecho real de la propiedad, o porque limitan o impiden el libre ejercicio de ésta. Reaen sobre una cosa ajena y que sólo atribuye determinadas facultades de los derechos reales.

Dentro de los **derechos reales limitados** se distingue entre:

- **Derechos reales de goce y disfrute**. Permite a su titular la utilización o explotación, total o parcial, de un bien ajeno, así como la adquisición en algunos casos de los frutos que producen.

En esta categoría se encuadran los derechos de: el usufructo, el uso, la habitación, las servidumbres y los censos.

- **Derechos reales de garantía.** Otorgan a su titular la facultad de enajenar la cosa afectada, mediante los trámites legales establecidos al efecto, para obtener el valor de la misma. Son derechos de garantía porque mediante ellos se asegura el cumplimiento de una obligación, de que es acreedor el titular del derecho real. Sirven de aseguramiento del cumplimiento de una obligación: la hipoteca, la prenda y la anticresis.
- **Derechos reales de adquisición,** que permiten adquirir la cosa con preferencia a cualquier otra persona: el tanteo, el retracto y el derecho de opción.

2. DIFERENCIAS ENTRE LOS DERECHOS REALES Y LOS DERECHOS DE CRÉDITO

2.1. TEORÍAS DOCTRINALES

➤ La teoría clásica sobre la distinción

Para los autores clásicos, **el derecho real** viene definido por la **inmediatividad**. El derecho real se caracteriza por un **poder directo e inmediato que se ejerce sobre la cosa** y que genera una relación directa con la misma (ej.: la propiedad). En virtud de la inmediatividad, el titular del *ius in re* puede moverse solo respecto de aquella relación, teniendo un poderío absoluto con caracteres de monopolio y sin necesidad de la asistencia, mediación o amparo de nadie.

En cambio, en el **derecho de crédito** nos encontramos con una relación entre dos personas en la que una de ellas tiene el poder de exigir a otra la realización de una prestación (ej.: compraventa). En el caso de los derechos de crédito, **su titular no tiene ningún poder inmediato sobre la cosa**, sino simplemente sobre la persona obligada a satisfacer su derecho.

➤ La teoría obligacionista o personalista

Para esta teoría, **el derecho real se construye en base a dos sujetos**: el activo, titular de derecho real y el pasivo, la colectividad, sobre la que pesa la obligación negativa de abstenerse de lesionar el derecho que tiene el titular sobre la cosa.

En este sentido, **la diferencia entre los derechos reales y los de crédito no se encuentra en el poder que corresponde al titular del derecho, sino en la amplitud del círculo de los sujetos afectados** por el derecho.

➤ Teoría ecléctica o intermedia

Esta teoría la han seguido algunos autores españoles conciliando dos tendencias que son contrapuestas. Así podemos distinguir:

- El elemento interno:** Es el poder del sujeto sobre la cosa que se ejercita y realiza de una manera directa sobre los bienes que constituyen el objeto del derecho real (**Inmediatividad**).
- El elemento externo:** Es la relación del sujeto con los terceros, es decir, el deber de contenido negativo que tienen los terceros de no invadir aquella relación autónoma y directa entre el individuo y la cosa (por ejemplo, el deber que incumbe a todos los hombres de respetar la propiedad de otro) (**Absolutividad**).

En este sentido, podemos definir el **derecho real** como el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre la cosa y que impone a todos un deber de respeto o abstención.

En la actualidad, esta teoría ecléctica o intermedia, es la teoría predominante con grandes diferencias respecto a cualquier otra.

2.2. DIFERENCIAS (SI ADMITIMOS LA TEORÍA CLÁSICA)

➤ Por razón de las personas que intervienen en la relación jurídica

- En el **derecho real** intervienen un solo sujeto activo individual determinado y un sujeto pasivo colectivo e indeterminado.
- En el **derecho de obligación**, intervienen un solo sujeto activo individual determinado y un sujeto pasivo individualmente determinado, constituido por el deudor o deudores.

➤ Por razón del objeto

- En el **derecho real**, el objeto es una cosa corporal, específica y determinada.
- En el **derecho de crédito**, el objeto es una prestación o acto del deudor

➤ Por su eficacia

- El **derecho real** es el prototipo de los derechos absolutos, al poder ejercitarse y hacerse efectivo erga omnes.
- El **derecho de obligación** es el típico derecho relativo, porque sólo puede exigirse y hacerse efectivo a la persona del deudor.

➤ Por su duración y causas de extinción

- El **derecho real** tiene, de ordinario, naturaleza perpetua. Su ejercicio, en vez de extinguirlo, lo consolida. Pero como recae sobre una cosa determinada, el perecimiento de ésta lleva consigo la extinción del derecho, ya que no cabe hablar de un derecho sobre lo que no existe
- El **derecho de crédito**, por el contrario, tiene naturaleza transitoria. Su ejercicio lo extingue porque, satisfecha la prestación por el deudor, desaparece la finalidad del vínculo jurídico. Pero por regla subsiste éste, aun desapareciendo la cosa, porque su objeto es la prestación y no la cosa misma.

➤ Por la protección registral

- Los **derechos reales** están amparados por el Registro de la Propiedad y, por consiguiente, son inscribibles en el mismo.
- Los **derechos de crédito**, por el contrario, como extraños al objeto y finalidad del Registro de la Propiedad, no son inscribibles.

Pero esta norma no es absoluta, pues no todos los derechos reales se inscriben. Así ocurre con la posesión, las servidumbres legales, los derechos reales que recaen sobre cosas muebles y con el derecho de retracto legal.

A la inversa, no sólo son inscribibles los derechos reales. Son susceptibles de tener acceso a los libros del Registro también los contratos de arrendamiento, las resoluciones judiciales de incapacitación o que limitan la capacidad de las personas, las prohibiciones de disponer, las anotaciones preventivas y las reservas autenticadas.

3. LA PROPIEDAD

3.1. CONCEPTO Y CONTENIDO DE LA PROPIEDAD

➤ Concepto

Lo define el Código Civil en el artículo 348, a cuyo tenor: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa o de un animal para reivindicarla.

➤ Contenido

Las facultades que integran el contenido del dominio se agrupan normalmente en **tres categorías**:

A. Facultad de libre disposición. Comprende no solo el derecho de enajenar, sino también los de gravar o limitar, transformar y destruir.

- **Facultad de enajenar la cosa**, el propietario puede transmitir su derecho a otra persona a título oneroso o lucrativo, inter vivos o mortis causa.

Esta facultad conoce **excepciones**, pues la propiedad puede ser **inalienable**:

- Bien de **un modo relativo** (por incapacidad del propietario o por prohibiciones legales a ciertas personas de enajenar bienes a otras determinadas),
- Bien de **un modo absoluto** (los bienes inalienables, por disposición directa de la ley, o del propietario, donante o testador).

En este último sentido, hemos de tener en cuenta la disposición del artículo 806 del Código Civil, según el cual legítima es la porción de bienes de la que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos.

- **Facultad de gravar o limitar la propiedad de la cosa**, por la que el dueño puede transmitir el ejercicio de una o varias facultades dominicales (de dominio) a otra persona.
- **Facultad de transformar** supone el poder de variar la naturaleza de la cosa, o su forma y destino y la de **destruir** (hoy ya muy discutida) implica el poder de abandonar o inutilizar la cosa.

B. Facultad de libre aprovechamiento

Es el derecho de utilizar la cosa para la satisfacción de las necesidades del propietario. Incluye:

- Derecho de uso
- Derecho de disfrute, no el sentido coloquial, sino en el de convertirse en propietario de los frutos que produzca (cosechas, crías, rendimientos pecuniarios, etc.).
- Derecho de consumo, de destruir la cosa para consumirla.

C. Facultad de exclusión

Permite al propietario impedir la perturbación causada de personas extrañas en el goce o utilización de la cosa.

Comprenden, de un lado, los **derechos de individualización** de la cosa, es decir, el derecho de cercar o cerrar las fincas, y el de deslinde y amojonamiento, y, en segundo término, los **derechos de reivindicación** que consisten en la facultad del propietario de reintegrarse en el poder sobre la cosa, por medio de la correspondiente acción judicial, cuando haya sido perturbada o desconocida su propiedad.

Esta **acción judicial** merece especial atención, ya que constituye la más propia y eficaz defensa de la propiedad. Según Castán, tiene por fin obtener el reconocimiento del derecho de dominio, y, en consecuencia, la restitución de la cosa que indebidamente retiene un tercero.

4 MODOS DE ADQUIRIR Y PERDER LA PROPIEDAD

4.1 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD

➤ La teoría del título y el modo

Los **modos de adquirir el dominio o propiedad** son aquellos hechos jurídicos a los que la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto.

En esta materia ocupa lugar trascendental el artículo 609 del Código Civil:

La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Puede también adquirirse por medio de la prescripción.

Por su parte, el artículo 1.095C.c. dice: El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada.

A la vista de los dos artículos citados vamos a desarrollar el contenido de la **teoría del título y el modo** cuyo problema se reduce, fundamentalmente, a determinar si basta para la transmisión y adquisición del dominio y demás derechos reales el mero contrato o acto constitutivo (título), o si es necesario, además, alguna otra formalidad o requisitos. Las soluciones dadas pueden agruparse del modo siguiente:

1. Teoría clásica de la distinción entre el título y el modo: Esta teoría consiste en que la tradición (entrega de la cosa) por sí sola no basta para transmitir el dominio, si no va precedida de un negocio jurídico antecedente que justifica la transmisión.

Es necesario, de esta forma, la unión de dos elementos que dan lugar a un supuesto complejo de formación sucesiva: el contrato antecedente (título) y el traspaso posesorio, o modo de adquirir. La conjunción de ambos elementos determina la transmisión.

2. Teorías modernas, como la francesa y la italiana, desconocen la distinción entre el título y el modo de adquirir; en ellas basta el mero acuerdo de voluntades para producir la adquisición y transmisión de la propiedad, sin necesidad de ningún otro requisito. Es decir, sólo el título.

➤ Enumeración de los modos de adquirir la propiedad

El artículo 609 C.c. dice:

La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos reales sobre bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Puede también adquirirse por medio de la prescripción.

➤ Clasificación y exposición de los modos de adquirir

Podemos hacer una clasificación de los diferentes modos de adquirir la propiedad en dos grandes grupos:

- a) **Modos originarios:** Aquellos que hacen adquirir la propiedad independientemente de cualquier otra persona sin la existencia de otro derecho anterior y, por tanto, libre de toda carga, como la ocupación, la accesión y el hallazgo.
- b) **Modos derivativos:** Aquellos que hacen adquirir una propiedad fundada en un precedente derecho que tenía otra persona, y por consiguiente sujeta a las mismas características que presentaba para el dueño precedente como por ejemplo la tradición, la donación y la prescripción.

❖ **Tradición:**

En su **acepción gramatical**, tradición equivale a entrega o transmisión de la cosa por cualquier título; pero en su **acepción jurídica** implica transferencia de la posesión jurídica, y no por cualquier causa, sino con estricta finalidad traslativa.

A ella alude el artículo 609, al decir que la propiedad se adquiere y transmite por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Nuestro Derecho acoge la **teoría del título y el modo** para la adquisición y transmisión del dominio; Así, concurren en la transmisión del dominio **dos requisitos:**

- El **título**, es decir, el contrato: por ejemplo, la compraventa.
- El **modo**, es decir, la tradición que será necesaria para todos los supuestos de transmisión por medio de contrato.

Doctrinalmente se distinguen muy variados tipos de tradición (real, fingida, cuasi-tradición, tradición por ministerio de ley, etc.). El Código Civil, al regular la entrega de la cosa vendida en el contrato de compraventa, distingue solo **tres tipos:**

1. **Los modos generales o comunes de tradición**, determinados en el artículo 1462 C.c., a cuyo tenor: Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.
2. **Los modos especiales de la cosa mueble**, determinados en el artículo 1463 C.c. y que son: la entrega de las llaves del lugar o sitio donde se hallan almacenados o guardados, o el solo acuerdo o conformidad de los contratantes, si la cosa vendida no puede trasladarse a poder del comprador en el instante de la venta, o si éste la tenía ya en su poder por algún otro motivo.
3. **Los modos propios de las cosas incorpóreas**, respecto de los cuales el artículo 1464 C.c. señala que: se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor.

❖ **Ocupación:**

A. Concepto

Es el acto consistente en la **aprehensión** (o toma de posesión) de una cosa que **no tiene dueño**, con intención de hacerla propia.

Nuestro Código Civil conoce la **ocupación** como **modo de adquirir el dominio**, y lo incluye entre los enumerados en el artículo 609 C.c.

. El art. 610 C.c. señala, a este respecto: Se **adquieren por la ocupación** los bienes apropiables por su naturaleza que carecen de dueño, como los animales que sean objeto de caza y pesca, el tesoro oculto y las cosas muebles abandonadas

Con las excepciones que puedan derivar de las normas destinadas a su identificación, protección o preservación, son susceptibles de ocupación los animales carentes de dueño, incluidos los que pueden ser objeto de caza y pesca.

B. Clases de ocupación

1. Ocupación de semovientes (animales)

- a) **Animales mansos o domésticos:** Son los que nacen y se crían ordinariamente bajo el poder de su dueño y éste no deja de serlo aún en el caso de que se hayan perdido o escapado de su dueño y, por tanto, no son susceptibles de ocupación.
- b) **Animales fieros o salvajes:** Son los que ordinariamente no nacen y se crían bajo del poder del hombre. Carecen de dueño, mientras que están en libertad y, por tanto, son susceptibles de ocupación, siempre que se cumplan los requisitos de la Ley de Caza.
- c) **Animales amansados o domesticados:** Son los que siendo por su naturaleza fieros o salvajes, se ocupan, reducen y acostumbran por el hombre. Una vez amansados, no se pierde su propiedad porque escapen de nuestro poder, sino que hace falta que se desacostumbren o pierdan su amansamiento. Sin embargo, ante las dificultades prácticas de determinar si un animal ha perdido su amansamiento, el Código Civil, en este sentido, establece unas reglas concretas para algunos casos:
 - **La caza y la pesca:** El artículo 611 C.c. dice que: Quien encuentre a un animal perdido deberá restituirlo a su propietario o a quien sea responsable de su cuidado, si conoce su identidad.

Dejando a salvo lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de indicios fundados de que el animal hallado sea objeto de malos tratos o de abandono, el hallador estará eximido de restituirlo a su propietario o responsable de su cuidado, poniendo en conocimiento de manera inmediata dichos hechos ante las autoridades competentes.

Restituido el animal a su propietario, o a quien sea responsable de su cuidado, quien tras su hallazgo hubiese asumido su cuidado podrá ejercitar la correspondiente acción de repetición de los gastos destinados a la curación y al cuidado del animal, así como de los generados por su restitución, y tendrá derecho al resarcimiento de los daños que se le hayan podido causar.

- **El enjambre de abejas:** Según el artículo 612 del Código Civil: El propietario de un enjambre de abejas tendrá derecho a perseguirlo sobre el fundo ajeno, indemnizando al poseedor de éste el daño causado. Si estuviere cercado, necesitará el consentimiento del dueño para penetrar en él. Cuando el propietario no haya perseguido, o cese de perseguir el enjambre dos días consecutivos, podrá el poseedor de la finca ocuparlo o retenerlo.
- **Palomas, conejos y peces:** Según el artículo 613 del C.c.: Las palomas, conejos y peces, que de su respectivo criadero pasaren a otro perteneciente a distinto dueño, serán propiedad de éste, siempre que no hayan sido atraídos por medio de algún artificio o fraude.

2. Ocupación de cosas muebles

Para las cosas muebles hacemos la siguiente clasificación:

- a) **El tesoro:** El artículo 614 C.c. dice que: El que por casualidad descubriere un tesoro oculto en propiedad ajena, tendrá el derecho que le concede el artículo 351 de este Código.

El citado art.351 del C.c. establece: El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare. Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena, o del Estado, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor. Si los efectos descubiertos fueren interesantes para las ciencias o las artes, podrá el Estado adquirirlos por su justo precio, que se distribuirá en conformidad a lo declarado.

- b) **Hallazgo de cosas muebles abandonadas o perdidas;** según el artículo 615 del C.c.: El que encontrare una cosa mueble que no sea tesoro, debe restituirla a su anterior poseedor. Si éste no fuera conocido, deberá consignarla en poder del alcalde del pueblo donde se hubiera verificado el hallazgo. Pasados 2 años sin haberse presentado el dueño, se adjudicará la cosa encontrada al que la hubiera hallado
- c) **Objetos arrojados al mar o que el mar arroje:** El art.617 C.c. señala: Los objetos arrojados al mar o sobre los que las olas arrojen a la playa, de cualquier naturaleza que sean, o sobre las plantas y hierbas que crezcan en su ribera, se determinan por las leyes especiales (Ley de Puertos, Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas: que atribuye la propiedad al Estado).

3. Ocupación de inmuebles

No es posible hoy día adquirir por ocupación inmuebles porque el artículo 17 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas afirma que pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.

Tales bienes no son de dominio público, sino que pertenecen automáticamente al Estado como bienes privativos. La adquisición es automática, aunque, si el bien está poseído por un tercero con posesión superior al año, la Ley obliga al Estado a entablar la acción que corresponda, esto es, no puede tomar posesión en vía administrativa.

❖ Accesión:

El llamado derecho de **accesión** es definido en el artículo 353 del Código Civil de la siguiente forma: La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.

Este concepto parte de la distinción de **dos clases de accesión:**

- **Discreta**, la derivada de la producción de frutos y rendimientos (**movimiento de dentro a fuera**)
- **Continua**, la provocada cuando se une o incorpora una cosa a otra de manera inseparable (**movimiento de fuera a dentro**). Esta presenta varias especies:

A. **Accesión de inmuebles a inmuebles**

Unión o agrupación de varias cosas inmuebles debido a una fuerza natural. Su ejemplo, en nuestro Derecho, es la llamada accesión fluvial con sus cuatro clásicas formas:

- a) **Aluvión:** Es el arrastre de tierra y otras sustancias que el curso normal de un río lleva consigo. Este lento arrastre produce paulatinos desplazamientos de tierra. El acrecentamiento pertenece a los dueños de los predios.
- b) **Avulsión:** Frente al aluvión, que supone un lento acarreo, la avulsión es una brusca mutación de tierras por efecto de una fuerza extraordinaria. Es la aportación a los predios ribereños de los trozos de terreno o árboles arrancados de otros por la violencia de las aguas; en el caso de un trozo de terreno, sigue perteneciendo a su dueño original; y si son árboles, son propiedad del

dueño del terreno donde van a parar si el dueño original no los reclama en el plazo de un mes abonando los gastos de recogida o de puesta a seguro.

- c) **Mutación de cauce:** Cuando en un río navegable y flutable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, el cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo seco, bien de forma natural o bien por trabajos legalmente autorizados.
- d) **Formación de isla:** Son de dominio público las formadas en mares o en ríos navegables o flotables; en el resto de ríos, pertenece al dueño de la margen más cercana o, si está en medio, se divide por mitad entre los dueños de ambas márgenes; si la isla se forma por aislamiento de una parte del terreno conserva su propiedad su dueño.

B. Adesión de muebles a inmuebles

Se trata de una unión o incorporación a bienes inmuebles debida al trabajo del hombre: edificación, plantación o siembra hechas en finca ajena. La regla es que se considera al suelo como cosa principal y su propiedad absorbe a lo incorporado a él, aunque con la obligación de indemnizar en su caso los materiales aportados o el trabajo realizado, salvo que el trabajo se haya realizado de mala fe; en este último supuesto, el propietario puede exigir que se devuelva la finca en su estado original.

C. Adesión de muebles a muebles

La unión de cosas muebles queda perfectamente delimitada en el artículo 375 del Código Civil, que señala que se produce cuando dos cosas muebles se unen formando una sola, si pertenecen a distintos dueños. Se distinguen **3 supuestos**:

- a) **Adjunción:** Se produce cuando dos cosas muebles de diversa naturaleza y pertenecientes a distintos dueños se unen de modo inseparable formando una sola cosa sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la accesoria, indemnizando su valor al anterior dueño (arts.375 y ss.).
- b) **Conmixión:** Mezcla cosas diferentes, sólidas o líquidas, de la misma o distinta especie, pertenecientes a diversos dueños. Si los materiales son de naturaleza líquida, se habla de confusión y si son sólidos, se habla de conmixión. Se distinguen **dos supuestos** (arts.381 y 382 C.c.):
- Si la mezcla se produce por voluntad de los dueños, por casualidad o por voluntad de uno solo, pero con buena fe, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendiendo al valor de las cosas mezcladas o confundidas
 - Si el que hizo la mezcla o confusión obró de mala fe, perderá la cosa de su pertenencia y deberá indemnizar los perjuicios causados.
- c) **Especificación:** Especie de adesión que consiste en formar o construir una obra nueva con material ajeno.

Está regulada en el art. 383 del C.c.: El que de buena fe empleó materia ajena, en todo o en parte, para formar una obra de nueva especie hará suya la obra indemnizando el valor de la materia al dueño de ésta.

Si ésta es más preciosa (valiosa) que la obra en que se empleó o superior en valor, el dueño de ella podrá, a su elección, quedarse con la nueva especie previa indemnización del valor de la obra o pedir indemnización de la materia.

Si en la formación de la nueva especie intervino mala fe, el dueño de la materia tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido.

4.2 MODOS DE PERDER LA PROPIEDAD

➤ Modos voluntarios

Podemos distinguir **dos modos voluntarios** de perder la propiedad:

- **El abandono o renuncia:** La propiedad y los demás derechos reales llevan inherente la facultad de abdicar: el abandono es la renuncia del derecho de dominio hecha voluntariamente por su titular. Esta renuncia o abandono puede hacerla el propietario, expresa o tácitamente, y supone la extinción de su derecho. Según el artículo 6.2 del C.c., la renuncia a los derechos reconocidos en la ley sólo será válida cuando no contraríen el interés o el orden público ni perjudiquen a terceros.
- **La enajenación:** Es el acto por el cual el propietario transmite voluntariamente la propiedad a otro por actos inter vivos (ej. Una compraventa), o mortis causa (ej. Testamento), a título oneroso o lucrativo. La facultad de transmitir la propiedad a otra persona es una de las que competen a todo propietario, salvo supuestos excepcionales de inalienabilidad.

➤ Modos involuntarios

- **La destrucción de la cosa**

La destrucción física total de la cosa y su destrucción jurídica operan necesariamente la extinción del derecho de dominio, porque ni este ni ningún otro derecho real puede subsistir sin objeto.

- **La revocación:** Hay revocación de la propiedad, cuando, en virtud de un cambio de voluntad del que transmitió la cosa, permitido por la ley, la misma vuelve a su patrimonio.

En sentido estricto, se produce cuando un acto jurídico que es perfecto en su nacimiento queda sin efecto como consecuencia de una causa sobrevenida en un momento posterior.

Son **supuestos de revocación:**

- a) La condición resolutoria: Acaecimiento del suceso incierto del cual se hace depender la eficacia de un acto.
 - b) El pacto de retro: Cláusula por la que el vendedor se reserva la facultad de recuperar la cosa vendida, devolviendo el precio recibido.
 - c) La revocación de la donación por incumplimiento de obligaciones y cargas, por supervivencia o superveniencia de hijos y por ingratitud del donatario.
- **Extinción por disposición de ley y en virtud de ciertos hechos propios o de terceros**

Tiene la ley algunas instituciones por virtud de las cuales puede extinguirse el derecho de propiedad. El dominio de las cosas muebles e inmuebles puede perderse por accesión y por prescripción adquisitiva o usucapión.

El simple no uso de los bienes, es decir, su falta de aprovechamiento económico no extingue el derecho de propiedad, aunque cada vez sea más acentuada en el Derecho moderno la tendencia a imponer determinadas consecuencias jurídicas al no uso o al uso arbitrario de los bienes, en razón a la función social que a la propiedad se le atribuye.

- **Extinción por decreto judicial, o transmisión judicial de la propiedad**

Son aquellos supuestos en que el juez atribuye el dominio de una cosa a distinta persona de la que hasta entonces lo tenía (por ejemplo, el procedimiento de apremio de carácter tributario previsto en el Reglamento General de Recaudación).

- **La extinción por acto del Estado**

Este modo de extinción tiene como casos más importantes los decomiso, requisa por necesidad de guerra y expropiación forzosa por causa de utilidad pública o de interés social.

El supuesto más frecuente es, desde luego, el de la expropiación forzosa que puede ser definida como la privación de la propiedad privada, o también según la legislación vigente Española, de derechos e intereses patrimoniales legítimos, llevada a cabo imperativamente por la Administración en aras de una causa de utilidad pública o simplemente de un interés social, mediante previa indemnización.

5 EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

5.1 CONCEPTO

La Ley Hipotecaria se ocupa del Registro de la Propiedad en su artículo 1, recogiéndolo bajo tres aspectos diferentes:

1. Como institución.
2. Como oficina.
3. Como conjunto de libros.

En efecto, establece el artículo 1 que:

El Registro de la Propiedad **tiene por objeto** la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.

Los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

El **Registro de la Propiedad** puede ser concebido, en palabras de Díez-Picazo, como aquella institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas de los bienes inmuebles

La **finalidad fundamental** del Registro es proporcionar plena seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Así pues, al margen de los simples fines de información y estadística, el legislador ha querido que la constitución, modificación y extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles, tenga lugar a través de los libros hipotecarios.

5.2 ORGANIZACIÓN

Para la organización del Registro las legislaciones de desenvolvimiento técnico se han orientado sobre la **organización territorial**. Así se infiere del párrafo segundo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Tienen en cuenta para ello:

1. Que en el régimen de la propiedad el elemento más estable es la cosa unida al suelo.

2. Que siendo el Registro una institución de publicidad, es lógico que esta se organice donde radica el elemento más estable de la relación jurídica.

5.3. DERECHOS INSCRIBIBLES Y DERECHOS NO INSCRIBIBLES

➤ Derechos inscribibles

Según el artículo 2 de la Ley Hipotecaria:

En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

1. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.
2. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.
3. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.
4. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.
5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.
6. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos.

La enumeración del artículo 2 LH no agota, sin embargo, el número de derechos que puede ingresar en el Registro, así hay que añadir: el derecho de opción, el retracto convencional, el derecho de prenda y el de superficie.

➤ Derechos no inscribibles

No son inscribibles:

1. Los derechos personales.
2. Los derechos reales sobre bienes muebles salvo en caso de prenda sin desplazamiento e hipoteca mobiliaria.
3. La posesión por disposición expresa en el artículo 5 de la Ley Hipotecaria.
4. Las servidumbres legales y el retracto legal (porque gozan de una publicidad fundada en la ley y superior por ello a la derivada del Registro).
5. Las servidumbres aparentes.

5.4 TÍTULOS INSCRIBIBLES

➤ Concepto y clases

En palabras de Roca Sastre, el vocablo título tiene dos significados:

Sustantivo o material, referido a la causa o razón jurídica de la adquisición, modificación o extinción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

Formal, que viene a ser el documento en que consta el acto o negocio jurídico que produce la mutación jurídico-real inmobiliaria.

Desde este punto de vista, el art. 3 de la Ley Hipotecaria señala que para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo 2, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

En base a tal precepto, cabe distinguir **tres clases de documentos** que pueden servir de base a la inscripción:

- **Documentos notariales:** escrituras públicas, actas y testimonios.
- **Documentos judiciales:** sentencias, autos, providencias, mandamientos y testimonios.
- **Documentos administrativos:** Decretos, Órdenes, Acuerdos y Decisiones de cualquier autoridad de la Administración.

En este sentido, el art.4 de la LH establece que se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo 2, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la ley de Enjuiciamiento Civil.

Por su parte, el art.33 del Reglamento Hipotecario establece que **se entenderá por título**, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquella y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos, o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.

➤ Requisitos

Siguiendo a O'Callaghan, podemos distinguir los siguientes:

- Han de emanar de autoridad o funcionario competente
- Han de estar librados en las formas y solemnidades que prescriben las leyes sobre la materia y con expresión de las circunstancias requeridas por la legislación hipotecaria.
- Han de presentarse por medio de copia, testimonio o certificación.
- Ha de acreditarse haberse hecho el pago de impuestos.

5.5 ASIENTOS REGISTRALES

➤ Concepto

Los **asientos** son la forma que el Registro de la Propiedad documenta una realidad y la ampara ante terceros; Roca Sastre los define como la constatación manuscrita de un título, acto, hecho o circunstancia en los libros del Registro para que surta los efectos hipotecarios procedentes.

➤ Sistemas y clases

1º. Simple transcripción, se considera que el asiento es una copia completa, íntegra y literal del documento.

2º. Inscripción, se lleva al asiento, no el documento íntegro, sino solamente un extracto de su contenido, que contenga aquellos datos o circunstancias que sean fundamentales y que tengan interés para la publicidad jurídico-real.

Siguiendo a Roca Sastre, existen las siguientes **clases de asientos**:

- 1. Asientos principales y asientos accesorios.** Los primeros son los que tienen autonomía y función propia dentro del campo de la publicidad (inscripciones y anotaciones preventivas). Los segundos ejercen únicamente una función de carácter instrumental y están al servicio de otros asientos (notas marginales).
- 2. Asientos definitivos y asientos provisionales.** Los primeros son aquellos que tienen una duración indefinida y que cumplen su función dentro de la publicidad durante su periodo de vigencia. Los segundos tienen una duración temporal, por estar destinados a convertirse en otros asientos, o a extinguirse por caducidad pasado un plazo determinado de tiempo.
- 3. Asientos de carácter positivo y de carácter negativo.** Los primeros exteriorizan el nacimiento o aparición de un derecho. Los segundos constatan la extinción de un derecho o la pérdida de vigencia de un asiento anteriormente practicado (asientos de cancelación).

Por otra parte, el artículo 41 del Reglamento Hipotecario establece que en los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos: asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.

- **Asientos de presentación**

Suponen la entrada en el Registro de un título, en base a la presentación de un documento válido. Van por estricto orden de presentación. Por tanto, si se da el caso de dos compraventas simultáneas, accede al Registro quién primero presenta la escritura.

- **Inscripciones extensas**

Constituye la clase de asiento más importante, al publicar situaciones jurídico-reales estables y claras. Conforme establece el art. 9 LH: Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:

1. La naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número.
2. La naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor, cuando constare en el título.
3. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
4. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.
5. La persona de quien proceda inmediatamente los bienes o derechos que deban inscribirse.
6. El título que se inscriba, su fecha, y el Tribunal, Juzgado, Notario o funcionario que lo autorice.
7. La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
8. La firma del Registrador, que implicará la conformidad de la inscripción, con la copia del título de donde se hubiera tomado.

- **Inscripciones concisas**

Se trata del caso particular de un título que contenga varios inmuebles radicados en un mismo término municipal. Conforme establece el art. 52 del Reglamento Hipotecario: Las inscripciones y anotaciones concisas sólo contendrán las circunstancias siguientes:

1. Descripción y cargas de la finca
2. Nombre y apellidos del transferente y título de su adquisición e inscripción de la misma.
3. Circunstancias especiales relativas a la finca y responsabilidades con que, en su caso, queda gravada por hipoteca u otros conceptos.
4. Acta de inscripción
5. Referencia a la extensa, fecha y firma.

- **Anotaciones preventivas**

Se refieren a situaciones provisionales y dudosas; se limitan a publicar una situación cautelar, que puede acabar como inscripción definitiva, o cancelarse o caducar.

- **Asientos de cancelación**

Cuando debe darse de baja un asiento por caducidad o sustitución por otros.

- **Notas marginales**

Su nombre viene de situarse al margen de otro a la derecha; se refieren a hechos, derechos o circunstancias, advertencias y referencias. Forman parte de esta clase de asientos las de **modificación jurídica, sucedáneas de asientos principales y de oficina.**

6. PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

Señala Roca Sastre que los principios hipotecarios pueden ser definidos como el resultado conseguido mediante la sintetización técnica de parte del ordenamiento jurídico sobre la materia, manifestada en una serie de criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral español.

6.1. EL PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

La palabra inscripción puede ser entendida como sinónimo de asiento registral, tal como establece el artículo 41 del R.H., o en un sentido más estricto, como un asiento específico, propio y distinto de los demás que se practica en el Registro para constatar la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real).

➤ Clases de inscripción

- **Inscripciones constitutivas o declarativas**

Es **constitutiva** la inscripción cuando figura entre los elementos necesarios para el nacimiento, extinción o modificación de los derechos reales. Es **declarativa**, cuando la inscripción se limita a publicar un cambio jurídico real acaecido al margen del Registro y, por consiguiente, no es esencial para la constitución, transmisión, modificación o extinción de los derechos reales sobre bienes inmuebles.

En el sistema hipotecario español la inscripción tiene por **regla general carácter declarativo** con eficacia convalidante. Para la adquisición del dominio y demás derechos reales no es necesaria la inscripción en el Registro. A pesar de ello, en la doctrina y en la legislación más reciente hay una **marcada tendencia a favor de la inscripción constitutiva.**

En efecto, desde la última reforma de la Ley Hipotecaria se han dictado leyes y disposiciones de otro rango estableciendo el sistema de inscripción constitutiva para determinados derechos.

Sin ánimo de enumeración exhaustiva podemos citar los siguientes casos en que tiene **eficacia constitutiva** la inscripción:

- 1º. Derecho real de hipoteca (sobre bienes inmuebles)
- 2º. Derechos de hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento.
- 3º. Derecho de superficie.
- 4º. La enajenación y gravámenes de bienes inmuebles de naturaleza rústica, cuya extensión sea superior a 4 hectáreas de regadío o 20 de secano en favor de personas extranjeras, ya sean naturales o jurídicas.

- **Inscripción voluntaria y obligatoria**

En el sistema hipotecario español, la inscripción, **por regla general, es voluntaria**. Los derechos reales, salvo contadas excepciones, se constituyen, modifican, transmiten y extinguen extra registralmente y la inscripción se deja a la libre determinación de las partes.

Ahora bien, cuando la ley establece que los derechos reales ya constituidos se inscriban, bajo sanción, en el Registro, no cabe duda que entonces la inscripción es obligatoria.

- **Extensas y concisas**

Las **primeras** son las de contenido corriente. Las **segundas** surgen cuando un título se refiere a varias fincas radicadas en un mismo término municipal o secciones, en cuyo caso, y a fin de evitar repeticiones de particularidades comunes, se autoriza a extender una inscripción extensa, y las restantes con mayor concisión.

- **Comunes y especiales**

Las primeras no están sujetas a ninguna regla especial. Las segundas son las que son objeto de alguna excepción legal o reglamentaria.

- **Principales y de referencia**

Están previstas para aquellos supuestos de fincas especiales (generalmente concesiones administrativas) cuya extensión comprende el **territorio de dos o más Registros, Ayuntamientos o secciones**.

- En el Libro del Ayuntamiento o Sección donde radique la parte principal, punto de arranque o cabecera, se verifica una **inscripción principal** comprensiva de toda la finca
- Y en los Libros de los demás Ayuntamientos o Secciones a que se extienda la mina o atraviese la obra, se practica, un **breve asiento de referencia a la inscripción principal** donde se consignan reducidos los datos de ésta.

- **Primeras y posteriores**

Las primeras abren folio registral, las otras se extienden a continuación.

- **Documentos no inscritos**

Dispone el artículo 319 párrafo primero de la Ley Hipotecaria que Los Juzgados y Tribunales ordinarios y especiales, los Consejos y las Oficinas del Estado **no admitirán ningún documento o escritura** de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito.

Si tales derechos hubieran tenido ya acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlos valer ante los Tribunales, Consejos y Oficinas expresados.

Este artículo es un medio indirecto de estimular la inscripción en el Registro y un remedio contra el carácter voluntario de la inscripción.

La regla de inadmisión de documentos no inscritos ofrece varias **excepciones. No alcanzará la prohibición:**

1. A la presentación de documentos o escrituras a los efectos fiscales o tributarios.
2. En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro.
3. Cuando el objeto de la presentación del documento no inscrito y que debió serlo fuere únicamente corroborar otro título posterior inscrito o ejercitar la acción de rectificación registral.
4. Cuando el documento no inscrito se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.

6.2 EL PRINCIPIO DE LEGALIDAD

En la doctrina se habla de un **principio de legalidad registral** para indicar que la extensión de los asientos en el Registro sólo puede hacerse previo control de su conformidad con la ley. En este sentido, **la calificación registral** es el enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y la eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos.

Por ello, **el Registrador debe calificar los títulos que se le presentan.**

Dicho principio, y, por tanto, la función calificadora, se regulan en los **preceptos siguientes de la LH:**

- a) Artículo 18: Los registradores calificarán la legalidad de las **formas extrínsecas de los documentos**, en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la **capacidad de los otorgantes**, y la **validez de los actos** dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

En relación con este artículo debemos realizar las siguientes **puntualizaciones:**

- A las **formas extrínsecas de los documentos judiciales, administrativos y notariales.**
 - A la **capacidad de los otorgantes:** Aunque el artículo 18 de la Ley Hipotecaria se refiere a los otorgantes de escrituras públicas, debe interpretarse en sentido amplio, es decir, en todo tipo de documentos presentados en el Registro.
 - A la **validez del acto o contrato:** El Registrador calificará la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas. La calificación sobre el fondo o contenido del documento solo procede tratándose de documentos notariales o privados.
 - A la **identidad personal y a la real:** Además, aun cuando la Ley Hipotecaria no señala nada al respecto, la doctrina considera obvio que el Registrador debe examinar las circunstancias de identidad personal y real. Es decir, si el titular registral y el transmitente según el título son una misma persona, y si los títulos se refieren a la misma finca inscrita en el Registro.
- b) Artículo 99: Los registradores calificarán la **legalidad de los documentos** en cuya virtud se soliciten las cancelaciones y la capacidad de los otorgantes en los términos prevenidos para las inscripciones.

c) Artículo 100: Los registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la **competencia de los jueces o tribunales** que ordenen las cancelaciones, cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva.

❖ **Plazos:**

El plazo máximo para inscribir el documento será de 15 días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de 15 días.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de 15 días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de 3 días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de 3 días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación.

❖ **Resultados:**

El Registrador puede llegar a **3 resultados: acordar, suspender o denegar** la inscripción, anotación o cancelación solicitada.

- En el **primer caso** practicará el asiento sin necesidad de fundamentar su decisión.
- En **los dos restantes** (suspensión o denegación), deberá manifestar a los interesados la falta observada en los títulos. Acordará la suspensión cuando la falta sea subsanable y la denegación cuando sea insubsanable.

Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.

La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.

Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley.

Los interesados tendrán el derecho a solicitar al registrador del cuadro de sustituciones la calificación de los títulos presentados, en los supuestos previstos en el párrafo anterior, conforme a las siguientes reglas entre otras:

1.^a El interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación negativa, durante la vigencia del asiento de presentación, mediante la aportación al registrador sustituto del testimonio íntegro del título presentado y de la documentación complementaria.

2.^a El registrador sustituto que asuma la inscripción del título lo comunicará al registrador sustituido.

3.^a Si el registrador sustituto calificara positivamente el título, en los diez días siguientes al de la fecha de la comunicación prevista en la regla anterior, ordenará al registrador sustituido que extienda el asiento solicitado, remitiéndole el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse aquél, junto con el testimonio íntegro del título y documentación complementaria.

4.^a Si el registrador sustituto asumiera la inscripción parcial del título se procederá del modo previsto en las reglas segunda y tercera. Dicha inscripción parcial sólo podrá practicarse si media consentimiento del presentante o del interesado.

5.^a Si el registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad.

6.^a Practicado el asiento solicitado, corresponderá al registrador sustituto el cincuenta por ciento de los aranceles devengados y al registrador sustituido el cincuenta por ciento restante.

Los derechos arancelarios se abonarán por el interesado a cada registrador en su parte correspondiente.

7.^a Las comunicaciones que se deban practicar conforme a las reglas precedentes se realizarán por medios electrónicos que permitan tener constancia de su recepción.

6.3. PRINCIPIO DE LEGITIMACION

Este principio conlleva la presunción de que la realidad publicada por el Registro es la única realidad jurídica existente, es decir, los asientos confieren al titular de los derechos allí inscritos eficacia legitimadora sobre cualquier otro título no inscrito, con independencia de la realidad extra registral.

Este principio se encuentra recogido en los siguientes **preceptos de la Ley Hipotecaria**:

1. El artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria que establece: Los asientos del Registro..., en cuanto se refieren a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.
2. Según el artículo 38 párrafo primero de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

3. Señala el artículo 97 de la Ley Hipotecaria que cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere.

De todo ello, podemos contemplar la legitimación registral en su **dobles aspecto**, positivo y negativo, a través de **dos presunciones**:

- a) Presunción iuris tantum de que el derecho real inscrito existe y pertenece al titular registral, y que los derechos que constan en asientos cancelados no existen y están extinguidos.
- b) Presunción iuris tantum de que el titular registral del dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Ambas presunciones son iuris tantum porque admiten prueba en contrario. Quien pretenda desvirtuar la titularidad registral, debe probar la inexactitud del Registro.

Los **efectos** de este principio son **tres**:

- 1. El titular de un derecho inscrito puede ejercitar las acciones de protección de la propiedad aportando únicamente un certificado del Registro.
- 2. El demandante que pretenda ejercitar una acción contraria a un derecho inscrito deberá entablar previamente una demanda de nulidad de la inscripción.
- 3. El titular registral de un derecho inscrito podrá solicitar el sobreseimiento de un procedimiento de embargo contra sus bienes, aportando certificación del Registro de la Propiedad.

6.4. PRINCIPIO DE PRIORIDAD

Cuando hablamos de **prioridad** estamos aludiendo, indirectamente, al hecho de que se hayan presentado títulos sobre una misma finca tendentes a dejar constancia de derechos que pueden ser compatibles entre sí o, por el contrario, excluyentes los unos de los otros.

Esta prioridad se determina por la **fecha de la inscripción**. En este sentido el art.24 LH establece que: Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción de la misma.

Añadiendo, el artículo 25 LH que, para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Por otro parte, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone que: Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.

Esta eficacia particular derivada del artículo 17 se denomina **cierre registral**, porque el Registro se cierra para los que acuden tardíamente con títulos de fecha anterior a la del que está ya debidamente inscrito.

Nos resta por último indicar que cuando concluyen varios derechos compatibles sobre una misma finca, la situación de prioridad de unos asientos respecto a otros se llama **rango**.

6.5 PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

El principio de tracto sucesivo o de previa inscripción exige que cada acto dispositivo se verifique en un asiento independiente y que el acto que pretenda inscribirse derive de otro previamente inscrito, de tal manera que el Registro refleje las transmisiones en perfecta sucesión.

Roca contrapone al tracto o requisito de previa inscripción, el tracto abreviado. Veamos la distinción:

➤ Requisito de la previa inscripción (artículo 20 LH)

Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, **deberá constar previamente inscrito o anotado** el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

En el caso de resultar **inscrito aquel derecho a favor de persona distinta** de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite que fuere inscribible con arreglo al artículo 205 LH, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley.

No es necesario el requisito de previa inscripción para inscribir **documentos otorgados** por los **herederos**, (entre otros):

- Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.
- Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

➤ El tracto abreviado

Normalmente, cada título consta inscrito en un asiento independiente. Pero en algunos casos, para evitar inscripciones formularias o transitorias, la ley admite, con carácter excepcional que puedan reflejarse en un solo asiento dos o más actos inscribibles por separado.

En tales supuestos **subsiste la exigencia de la previa inscripción**; la particularidad consiste en que no son necesarios asientos independientes para que actúe con plena eficacia el facto sucesivo. Se habla entonces de tracto abreviado o comprimido.

6.6 PRINCIPIO DE ROGACIÓN

Este principio implica que el procedimiento registral se inicie a ruego o instancia de parte interesada o por mandato judicial o administrativo, de manera que el registrador, salvo raras excepciones, no puede proceder a la extensión de los asientos de oficio ni en contra de la voluntad de los interesados. Así se desprende del artículo 6 LH, según el cual: La **inscripción** de los títulos en el Registro **podrá pedirse indistintamente**:

- a) Por el que adquiriera el derecho;
- b) Por el que lo transmita;
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir;

d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.

6.7 PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD O DETERMINACIÓN

Este principio exige concretar y especificar los derechos reales que tienen acceso al Registro. Esta especificación debe hacerse en **tres órdenes**: especificación de la finca, del derecho inscrito y del sujeto titular del mismo.

El *artículo 13.1 de la Ley Hipotecaria*, según el cual: Los derechos reales limitativos, los de garantía y, en general, cualquier carga o limitación del dominio o de los derechos reales, para que surtan efectos contra terceros, deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan.

De ahí, que las terceras personas a quienes la inscripción interese o pueda perjudicar han de encontrar todo lo que respecta al inmueble en el folio abierto al mismo.

6.8 PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL

Este principio se concreta en **dos ideas fundamentales**:

1. Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero. (art. 32 LH).
2. El tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente (art. 34 LH).

Podemos **definir**, el principio de fe pública como aquel principio hipotecario por virtud del cual el contenido del Registro se presume exacto o íntegro, sin admitir prueba en contrario respecto del titular registral que haya adquirido de otro titular registral, a título oneroso y de buena fe. Protege por tanto al denominado **tercero hipotecario**, que no es más que el titular registral que ha adquirido su derecho de otro titular registral, a título oneroso y de buena fe.

Proclamada la **ficción de exactitud registral**, el tercero adquiere el derecho publicado con la misma extensión y contenido que consta en el Registro. Y está a salvo de las acciones que amparen derechos no inscritos y que pudieran hacerse efectivas frente a él según las normas del Derecho común (acciones de nulidad, rescisorias, resolutorias y otras). **Solo puede perjudicarlo lo inscrito o anotado en el Registro**, cualquiera que sea el asiento en que conste y mientras no se cancele.

Y no podrá perjudicarlo aquello que, con anterioridad a la publicación de su derecho, no constara debidamente inscrito o anotado en los libros de Registro (**eficacia negativa del Registro**).

➤ Presupuestos de aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria

Por tanto, para que el titular registral obtenga la protección derivada del principio de fe pública, es necesario que concurren una serie de **requisitos** (y que, de darse, lo califican como Tercero Hipotecario):

- a) Que tenga la condición de tercero
- b) Que adquiriera a título oneroso. La fe pública no ampara en toda su extensión a los adquirentes a título gratuito. Estos no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

- c) De buena fe. Consiste en la ignorancia de la inexactitud registral. Es tal la importancia de este requisito para la actuación de la fe pública que se eleva al rango de principio hipotecario.
- d) De titular registral. Para que al tercero le ampare la fe pública es indispensable la previa inscripción del derecho del transferente.
- e) Que el tercero, a su vez, haya inscrito su título. De ahí que el adquirente de un titular inscrito que no inscribe su título, no esté protegido por la fe pública registral.

➤ **Extensión**

La fe pública registral solo se extiende a la situación jurídica de las fincas, es decir, a la **existencia, contenido y titularidad de los derechos reales inmobiliarios**. En consecuencia, están **fuera de su ámbito**:

- a) Los datos físicos o de hecho, como son los relativos a la existencia material de la finca, extensión, linderos, naturaleza, situación, etc.
- b) Los datos relativos al estado civil y capacidad de los otorgantes
- c) Los derechos personales.
- d) Las cargas y limitaciones legales impuestas a la propiedad y demás derechos reales.
- e) Las menciones de derecho susceptibles de inscripción separada y especial.

Otras veces la **eficacia** de la fe pública queda suspendida o aplazada, como en las adquisiciones por herencia o legado y en las inscripciones de inmatriculación (arts. 28 y 207 LH). En tales casos la suspensión dura 2 años.

El ámbito de la fe pública registral beneficia o perjudica al tercero que reúna los requisitos del art.34 de la Ley Hipotecaria, pero **no convalida** el negocio jurídico que carezca por sí mismo de validez. Así, el art. 33 de la Ley Hipotecaria señala: La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes; por tanto, el negocio jurídico que produzca la adquisición del tercero adquirente debe ser válido, y si es inválido, la inscripción del mismo que haga dicho adquirente no la convalida.

➤ **El titular de la fe pública registral: el tercero hipotecario**

El tercero hipotecario, destinatario legal de la protección del principio de fe pública registral, es un titular registral.

En el momento de la adquisición aún no los protege la fe pública, porque no son titulares, pero pueden esperar que les protegerá cuando inscriban su derecho si reúnen los demás requisitos que el artículo 34 exige. Por ello se puede hablar de la **eficacia positiva** del Registro en relación a terceros, porque reciben su protección en la medida y en los términos señalados.

Al mismo tiempo, puede hablarse de la **eficacia negativa** del Registro respecto de los terceros en tanto en cuanto lo no inscrito no puede perjudicarles. Así, el art. 32 LH señala: los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la propiedad, no perjudicarán a tercero.

Protege, por tanto, a los adquirentes que no han contratado con un titular registral al ser ellos quienes llegan originariamente al Registro; esto es, a aquellos cuyo asiento no se apoya sobre otro asiento anterior, ya sea porque la finca no estaba inscrita o porque se había interrumpido el tracto sucesivo y los protege incluso contra los titulares anteriores a la ruptura del tracto.

No exige el art. 32 LH que el **inmatriculante** haya adquirido a título oneroso por lo que, al no distinguir el citado artículo entre adquisiciones onerosas y gratuitas, debe pensarse que actúa en ambos supuestos.

En cuanto a la buena fe, sin dejar de reconocer que no constituye un requisito previsto por el art. 32, entendemos que debe ser exigida; pero, en este caso, no tiene los mismos caracteres que la del art. 34 (confianza en que el contenido registral es exacto), sino que se trata de la buena fe civil que es, como dice Díez-Picazo, la confianza del adquirente en su propio negocio adquisitivo, y, por consiguiente, la creencia de que quien a él le transmitió era propietario y podía enajenar y disponer, si se trata del adquirente de un derecho real. Igualmente es la creencia en la libertad de gravámenes o en la inexistencia de un derecho anterior y preferente.