

JOAQUIN RAMS ALBESA
(Director)

JOSÉ LUIS LACRUZ BESCÓS – DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO
(Coordinadores)

LINO RODRÍGUEZ OTERO
MARÍA TERESA TOURIÑAN MORANDEIRA
JOAQUÍN DELGADO RAMOS
LUIS LÓPEZ IGLESIAS
MANUEL MATAS BENDITO
IGNACIO GONZALEZ HERNÁNDEZ

EMMA ROJO IGLESIAS
PEDRO PERNAS RAMÍREZ
ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO
JACOBO FENECH RAMOS
EDUARDO FERNANDEZ ESTEVAN
FRANCISCO JAVIER GIMENO CHOCARRO

TRATADO DE DERECHO CIVIL

TOMO X
LA FE PÚBLICA REGISTRAL

D C

Dykinson, S.L.



**TRATADO
DE DERECHO CIVIL**

TOMO X

LA FE PÚBLICA REGISTRAL

JOAQUIN RAMS ALBESA

(*Director*)

JOSÉ LUIS LACRUZ BESCÓS – DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO

(*Coordinadores*)

LINO RODRÍGUEZ OTERO

EMMA ROJO IGLESIAS

MARÍA TERESA TOURIÑAN MORANDEIRA

PEDRO PERNAS RAMÍREZ

JOAQUÍN DELGADO RAMOS

ROSARIO JIMÉNEZ RUBIO

LUIS LÓPEZ IGLESIAS

JACOBO FENECH RAMOS

MANUEL MATAS BENDITO

EDUARDO FERNÁNDEZ ESTEVAN

IGNACIO GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

FRANCISCO JAVIER GIMENO CHOCARRO

TRATADO DE DERECHO CIVIL

TOMO X
LA FE PÚBLICA REGISTRAL

Dykinson, S.L.



No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión en cualquier forma o por cualquier medio, sea este electrónico, mecánico, por fotocopia, por grabación u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito del editor. La infracción de los derechos mencionados puede ser constitutiva de delito contra la propiedad intelectual (art. 270 y siguientes del Código Penal).

Diríjase a Cedro (Centro Español de Derechos Reprográficos) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra. Puede contactar con Cedro a través de la web www.conlicencia.com o por teléfono en el 917021970/932720407

Este libro ha sido sometido a evaluación por parte de nuestro Consejo Editorial
Para mayor información, véase www.dykinson.com/quienes_somos

© Los autores
Madrid, 2021

Editorial DYKINSON, S.L. Meléndez Valdés, 61 - 28015 Madrid
Teléfono (+34) 91544 28 46 - (+34) 91544 28 69
e-mail: info@dykinson.com
<http://www.dykinson.es>
<http://www.dykinson.com>

ISBN: 978-84-1122-102-3
Depósito Legal: M-4405-2022

ISBN electrónico: 978-84-1122-195-5

Preimpresión:
Besing Servicios Gráficos, S.L.
besingsg@gmail.com



ÍNDICE

NOTA INTRODUCTORIA	19
PRÓLOGO	21
<i>Joaquín Rams Albesa</i>	
PARTE I. LA FE PUBLICA EN GENERAL	31
<i>Lino Rodríguez Otero</i>	
I. INTRODUCCIÓN.....	31
1. La fe pública mercantil.....	33
2. La fe pública notarial.....	34
3. La fe pública registral.....	35
II. EL TRÁFICO ECONÓMICO Y SU ASEGURAMIENTO DESDE LA BAJA EDAD MEDIA.....	36
III. CLASES DE FE PÚBLICA.....	40
IV. LA FE PÚBLICA JUDICIAL	41
1. Concepto	41
2. Indicación de la importancia de la fe pública judicial.	42
3. Derecho positivo respecto a los Secretarios judiciales, actualmente “Letrados de la administración de Justicia”	47
V. LA FE PÚBLICA NOTARIAL	49
1. Concepto	49

2.	Indicación histórica	50
VI.	LA FE PÚBLICA REGISTRAL	67
1.	Indicación histórica respecto al Registro de la Propiedad	67
2.	La calificación registral	71
3.	La naturaleza de la función registral	75
4.	Los efectos de la inscripción	93
5.	La competencia territorial del registrador	113
6.	La independencia del registrador	114
7.	Ingreso en el cuerpo de aspirantes a Registradores	114
VII.	LA FE PÚBLICA ADMINISTRATIVA	114
	PARTE II. EL REGISTRO DE PERSONAS	119
	EL REGISTRO CIVIL	121
	<i>José Luis Lacruz Bescós</i>	
	PREÁMBULO	121
I.	CONCEPTO Y CARÁCTER	121
1.	Introducción	121
2.	Concepto de Registro Civil	122
3.	Su naturaleza	125
II.	EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL REGISTRO CIVIL	126
1.	En la Antigüedad	126
2.	Los Registros Eclesiásticos y la secularización	126
3.	La codificación francesa y la evolución posterior en Francia	127

4.	La evolución normativa en España	127
III.	LEGISLACIÓN ACTUAL. SU OBJETO	128
IV.	LA RAZÓN DE SER DEL REGISTRO. DOCTRINA JURÍDICA ACERCA DE SU JUSTIFICACIÓN. LOS DERECHOS Y DEBERES DEL CIUDADANO.....	131
1.	Principios y fundamentos rectores de la Institución en la doctrina.....	131
2.	La formulación de derechos y deberes del ciudadano ante el Registro Civil.....	133
V.	FUNCIONAMIENTO	134
1.	Los principios de funcionamiento del Registro	134
2.	Los instrumentos del Registro	142
VI.	ESTUDIO DE LAS INSCRIPCIONES EN PARTICULAR Y SU PROBLEMÁTICA.....	150
1.	Inscripción de nacimiento. Su carácter	150
2.	La inscripción de matrimonio	161
3.	Inscripción de defunción	167
4.	Otras inscripciones	170
VII.	LA PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO CIVIL	185
1.	El acceso directo al contenido del Registro Civil.....	185
2.	La certificación	186
VIII.	RECURSOS.....	189
IX.	LOS PROCEDIMIENTOS REGISTRALES	191
X.	DECLARACIONES CON VALOR DE SIMPLE PRESUNCIÓN.....	196
XI.	NORMAS DE DERECHO INTERNACIONAL PRIVADO	201
1.	Primacía del Derecho convencional y de la Unión Europea	201

2.	Inscripción de documentos extranjeros	206
	PARTE III. EL REGISTRO DE BIENES: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	213
	I. EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	215
	<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
I.	EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL.....	215
1.	Derecho registral y Derecho hipotecario.....	215
2.	Aplicabilidad del Derecho hipotecario al Derecho registral mercantil y de bienes muebles.....	219
3.	El Derecho inmobiliario registral: ¿Derecho público o Derecho privado?	220
4.	Derecho registral y Derecho constitucional	220
5.	La función del Registro de la Propiedad.....	223
6.	Historia y perspectivas del Registro y de la legislación hipotecaria	225
7.	La ley hipotecaria y el C.c.: doctrinas mantenidas sobre la relación entre ambos cuerpos legales	227
8.	Panorama doctrinal hipotecario español desde la Ley Hipotecaria de 1861 a la actualidad.....	228
	II. SISTEMAS REGISTRALES EN DERECHO COMPARADO. LA UBICACIÓN DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESPAÑOL EN EL DERECHO COMPARADO. LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO EN ESPAÑA.....	233
	<i>María Teresa Touriñan Morandeira</i>	
I.	EL ORIGEN Y LA FUNCIÓN DE LOS SISTEMAS REGISTRALES EN DERECHO COMPARADO. UNA PERSPECTIVA HISTÓRICA	233

1.	Función esencial de los sistemas registrales	233
2.	Transacciones tipo en el desarrollo del sistema registral inmobiliario	234
3.	Aproximación a las teorías económicas sobre sistemas registrales	238
II.	PRINCIPIOS BÁSICOS DE LOS DIVERSOS SISTEMAS: CAUSALIDAD-ABSTRACCIÓN Y CONSENSUALISMO-TRADICIÓN	240
1.	El registro de la propiedad y los sistemas de transmisión del dominio y derechos reales	240
2.	Sistemas transmisivos causales y consensuales. Registros de efectos negativos o mera oponibilidad ...	242
III.	MODELOS REGISTRALES DE EFECTOS FUERTES EN SISTEMAS DE TRANSMISIÓN CAUSAL	248
1.	Sistemas de inscripción constitutiva	248
2.	Sistemas de fe pública	249
IV.	EL SISTEMA REGISTRAL EN LA EUROPA ANGLOSAJONA	250
V.	SISTEMAS TORRENS. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN AUSTRALIA	252
VI.	LOS REGISTROS DE LOS PAÍSES ESCANDINAVOS Y BÁLTICOS	254
VII.	EL SISTEMA REGISTRAL ESPAÑOL EN LA ESFERA DE DERECHO COMPARADO	256
VIII.	LA ORGANIZACIÓN DEL REGISTRO EN ESPAÑA	258
1.	El cuerpo nacional de registradores de la propiedad, mercantil y bienes muebles de España	258
IX.	BIBLIOGRAFÍA	262

III. EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA: LA FINCA 267

- I. EL PRINCIPIO DE FOLIO REAL. EL CONCEPTO DE FINCA REGISTRAL. LA IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES. RELACIÓN Y COORDINACIÓN ENTRE EL REGISTRO Y EL CATASTRO. EL PORTAL DE ALERTAS GEOGRÁFICAS REGISTRALES. INTEROPERABILIDAD DE LA CARTOGRAFÍA REGISTRAL CON OTRAS OFICIALES EN MATERIA DE URBANISMO, MEDIOAMBIENTE Y DOMINIO PÚBLICO 267

Joaquín Delgado Ramos

- II. CONCORDANCIA ENTRE EL REGISTRO Y LA REALIDAD FÍSICA Y JURÍDICA EXTRARREGISTRAL..... 329

Luis López Iglesias.

1. **Inmatriculación de fincas** 329
2. **Rectificaciones descriptivas** 332
3. **Modificaciones de fincas**..... 335

- III. EL URBANISMO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EVOLUCIÓN Y MARCO LEGAL. ACTOS INSCRIBIBLES. REPARCELACION Y CONCENTRACION PARCELARIA. INSCRIPCIÓN DE EDIFICACIONES. DIVISIÓN HORIZONTAL Y COMPLEJOS INMOBILIARIOS 337

Manuel Matas Bendito

1. **El urbanismo y el Registro de la Propiedad. Evolución y marco legal** 337
2. **Actos inscribibles** 339
3. **Reparcelacion y concentracion parcelaria**..... 342
4. **Inscripción de edificaciones** 347
5. **División horizontal y complejos inmobiliarios** 350

IV. LA MATERIA INSCRIBIBLE Y EL VALOR DE LA INSCRIPCIÓN	353
I. DERECHOS Y SITUACIONES INSCRIBIBLES. LA TITULARIDAD REGISTRAL. EL PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD. TIPOS DE ASIENTOS REGISTRALES Y SUS EFECTOS.....	353
<i>Ignacio González Hernández</i>	
1. Derechos y situaciones inscribibles.....	353
2. La titularidad registral	364
3. El principio de especialidad	374
II. LA VOLUNTAD EN EL PROCESO DE INSCRIPCIÓN: LAS INSCRIPCIONES OBLIGATORIAS. LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA. LAS INSCRIPCIONES LLAMADAS DECLARATIVAS Y EL EFECTO DE NO INSCRIBIR. LA INSCRIPCIÓN EN EL ITER TRANSMISIVO DE UN DERECHO: LA TRADICIÓN Y LA INSCRIPCIÓN. LA CAUSA Y LA INSCRIPCIÓN. EL PROBLEMA DEL CONSENTIMIENTO FORMAL	391
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
V. DINÁMICA DEL REGISTRO	417
I. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL. LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES. LA ROGACIÓN	417
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
1. El procedimiento registral.....	417
2. Los títulos inscribibles.....	423
3. La rogación.....	428
Bibliografía	430

II.	EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN. LA PRIORIDAD Y EL RANGO.	432
	<i>Emma Rojo Iglesias</i>	
1.	El asiento de presentación.....	432
2.	El Principio De Prioridad.....	437
3.	El rango	442
III.	EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO.....	445
	<i>Pedro Pernas Ramírez</i>	
1.	Introducción.....	445
2.	Examen del art. 20 de la Ley Hipotecaria	446
3.	El principio de tracto sucesivo formal.....	449
4.	El tracto abreviado.....	449
5.	Modalidades de tracto sucesivo	450
6.	Excepciones al principio del tracto sucesivo.....	451
7.	La reanudación del tracto sucesivo.....	454
VI.	LOS RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN Y SUS EFECTOS.....	459
	<i>Rosario Jiménez Rubio.</i>	
I.	INTRODUCCION.....	459
II.	LA CALIFICACION SUSTITUTORIA.....	463
III.	RECURSO GUBERNATIVO.....	467
1.	Concepto y naturaleza jurídica.....	467

VII. LA EFICACIA DEL REGISTRO FRENTE A TERCEROS.....	489
I. LA EFICACIA DEL REGISTRO FRENTE A TERCEROS. EFICACIA DEFENSIVA: LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD Y LA POSESORIA. LA LEGITIMACIÓN Y SU EFICACIA PROCESAL.....	489
<i>Jacobo Fenech Ramos</i>	
1. Planteamiento general.....	489
2. Eficacia defensiva: La presunción de exactitud y la posesoria	490
3. La reforma de la Ley 13/2015: el principio de legitimación y los datos de hecho.....	492
4. Ámbito: eficacia procesal de la legitimación	494
Bibliografía.....	499
II. LA EFICACIA OFENSIVA: LEGITIMACIÓN Y FE PÚBLICA.....	501
<i>Diego Vigil de Quiñones Otero</i>	
1. Introducción: el principio de publicidad.....	501
2. El llamado tercero hipotecario. Teorías sobre el mismo	502
3. La adquisición del tercero: teorías sobre la misma, y caracterización	505
4. Los requisitos del artículo 34	507
5. Las excepciones a la fe pública registral	509
6. El ámbito de protección de la fe pública registral	510
7. Los requisitos en la aplicación autónoma del Art. 32 LH.	511
8. El problema de las cargas legales.....	511

VIII. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA..... 515

Eduardo Fernández Estevan

I.	CONCEPTO Y CARACTERES.....	515
II.	CLASES.....	517
III.	CONTENIDO.....	526
IV.	OBSTÁCULOS QUE IMPIDEN SU PRÁCTICA O EXTENSIÓN	529
V.	EFFECTOS.....	531
VI.	DURACIÓN Y PRÓRROGA.....	532
VII.	EXTINCIÓN: CAUSAS.....	534
VIII.	EXAMEN ESPECIAL DE LAS ANOTACIONES DE EMBARGO Y DEMANDA	537
	1. Embargo	537
	2. Demanda	544

**IX. RECTIFICACIÓN DE ERRORES. EXACTITUD E INEXACTITUD
DEL REGISTRO. EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS.
LA DOBLE INMATRICULACIÓN..... 547**

Francisco Javier Gimeno Chocarro

I.	EXACTITUD E INEXACTITUD DEL REGISTRO	547
	1.1. La inexactitud registral.....	547
	1.2. Causas y medios de rectificación del Registro	548
	1.3. La acción judicial de rectificación	551
	1.4. Efectos de la rectificación	552
II.	RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN LOS ASIENTOS REGISTRALES	553
	2.1. Concepto de rectificación	553

2.2.	Clases de errores en los asientos registrales y su rectificación	554
2.3.	Reglas generales de rectificación.....	557
2.4.	Casos especiales de rectificación.....	558
III.	EL EXPEDIENTE DE LIBERACIÓN DE CARGAS.....	559
3.1.	Objeto del expediente.....	559
3.2.	Competencia.....	561
3.3.	Procedimiento.....	561
3.4.	Cancelación de determinados derechos, cargas y gravámenes sin necesidad de tramitar el expediente ..	563
3.5.	Otros supuestos de cancelación no contemplados en el artículo 210 LH	567
IV.	LA DOBLE INMATRICULACIÓN.....	569
4.1.	Concepto	569
4.2.	Causas.....	570
4.3.	Efectos de la doble inmatriculación: ¿qué finca o folio registral prevalece?	571
4.4.	Procedimiento para subsanar la doble o múltiple inmatriculación	573
4.5.	Supuesto especial de doble inmatriculación del artículo 37.4 de la Ley 33/2003.....	577
4.6.	La doble inmatriculación de fincas incluidas en proyecto de equidistribución	578
X.	PUBLICIDAD FORMAL.....	581
	<i>Francisco Javier Gimeno Chocarro</i>	
I.	INTRODUCCIÓN. EL INTERÉS. LA PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.....	581

II.	MEDIOS DE PUBLICIDAD FORMAL.....	584
1.	Introducción	584
2.	El acceso telemático al contenido de los asiento del Registro	585
3.	La nota simple	587
4.	Las certificaciones	589
	BIBLIOGRAFÍA	597

NOTA INTRODUCTORIA

El presente tomo se concibió inicialmente como tomo X del Tratado de Derecho civil dirigido por Joaquín Rams Albesa. De dicho tratado se llegaron a publicar algunos tomos. Al igual que con otros intentos más ambiciosos en la historia (como el célebre *Tratado práctico y crítico de Derecho civil* concebido por don Federico de Castro, del que sólo se llegaron a publicar unos pocos tomos), el tratado ha quedado inacabado. No obstante, hemos preferido mantener en su título la pertenencia a dicho tratado, aunque se publique en tiempo y forma diferentes de la que tuvieron los anteriores tomos.

Por ello, el prólogo que hace cabeza del presente tomo es obra póstuma de Joaquín Rams.

Con su persona, y con la intervención en la obra de José Luis Lacruz Bescós, hemos pretendido asimismo poner un eslabón más en la cadena de la tradición fundada por José Luis Lacruz Berdejo, de la que formaba parte Joaquín.