

---

ANTONIO PAU PEDRÓN

---

---

# MANUAL DE DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

---



FUNDACIÓN  
PARA LA FORMACIÓN  
DE ALTOS PROFESIONALES

## I. EL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

El Derecho Registral Inmobiliario es una rama del Derecho que tiene por objeto una institución, el Registro de la Propiedad, en todos sus aspectos: organización, funcionamiento y eficacia.

El Derecho Registral Inmobiliario es, por un lado, un sector del Derecho Civil —aunque su ámbito sobrepasa, en algunos puntos, a este último y se extiende al Derecho Procesal y al Administrativo— y, por otro, un sector del Derecho Registral.

a) El Derecho Registral Inmobiliario es, básicamente, Derecho Civil, pero en algunos aspectos es Derecho Administrativo y en otros Derecho Procesal. Tienen carácter administrativo las normas que regulan la inscripción de propiedades especiales —aguas, montes, minas—, el reflejo registral del urbanismo, la inscripción de bienes demaniales y patrimoniales y la inmatriculación por certificación administrativa, entre otras. Tienen carácter procesal las normas sobre los expedientes de dominio, sobre los procedimientos judiciales de ejecución hipotecario y sobre el procedimiento sumario para el ejercicio de acciones reales derivadas de los derechos inscritos, entre otras.

b) El Derecho Registral es una rama del Derecho escasamente elaborada entre nosotros. Los diversos Registros destinados a dotar de seguridad jurídica a las relaciones entre particulares tienen diversos rasgos que permiten elaborar una teoría común. Esos grandes rasgos son los siguientes:

1. La existencia de un control de legalidad o calificación. Este control se desarrolla en una doble dirección: el documento que accede al Registro y la coherencia del documento con los antecedentes registrales.

El control de legalidad deriva de la finalidad misma de la publicidad, de manera que no cabe publicidad sin control de legalidad. Si la publicidad tiene por objeto el dar certidumbre a las relaciones jurídicas, ha de ofrecer datos contrastados, veraces, de lo contrario ni puede ofrecer confianza ni la merecerá.

El control de legalidad es una tarea compleja, integrada por tres fases sucesivas: la interpretación del Derecho, su aplicación y el asesoramiento. En determinados Registros se prevé que el asesoramiento pueda ser previo al control de legalidad del documento: artículo 13 LGC, «calificación previa»; artículo 355 RH, «informe del Registrador sobre el modo de actualizar el contenido registral»; pero en esos Registros, y en los demás, la función de asesoramiento implica también, y fundamentalmente, la orientación sobre el modo de subsanar las faltas de legalidad advertidas como consecuencia de la aplicación del Derecho.

En esa tarea de aplicación del Derecho, el encargado del Registro ha de

CO  
Sistema  
función  
??

actuar con independencia. No es concebible una aplicación del Derecho —del Derecho Privado y en relación con intereses de particulares— sometida a órdenes jerárquicas o a criterios superiores de interpretación. El ordenamiento es consciente de esa necesidad de independencia y, en ocasiones —lamentablemente sólo en relación con algunos Registros de seguridad jurídica y no con todos— adopta medidas que preservan y garantizan esa independencia.

El problema de la independencia se plantea con especial agudeza cuando se trata de controlar la legalidad de documentos administrativos: en ocasiones el Registro —encontrado formalmente en la Administración— ha de calificar documentos emanados de órganos superiores de la Administración —Dirección General, Ministro o Consejo de Ministros—. Pues bien, también en esos casos el control de legalidad —por exigencia de su propia naturaleza— ha de desarrollarse con independencia. En los Registros de seguridad jurídica no es propiamente un órgano de la Administración —situado en una jerarquía administrativa— quien califica e inscribe, sino el encargado del Registro; no sucede así en los Registros de información administrativa, en que es la propia Administración quien —sin calificación previa— inscribe. En los primeros, «inscribe el registrador personalmente, como profesional del Derecho investido por el poder público (legislativo) para dotar de eficacia jurídica a los asientos registrales. La fe pública de que el registrador está investido dimana del poder legislativo» (LEYVA).

Los Registros de seguridad jurídica no ejercen una función de naturaleza administrativa: las relaciones privadas entre particulares son ajenas a la Administración, y si es ésta la que es parte en una relación privada, ha de someterse también a las normas de Derecho Privado. Este encuadramiento de los Registros en el Derecho Privado —concretamente en el Derecho Civil— tiene una prueba concluyente en la CE: la «ordenación de los Registros», se cita en el artículo 149, ap. 1, 8.ª, englobada en la «legislación civil».

Hay una zona de actividad pública que no es función jurisdiccional y que no es tampoco función administrativa. A ella alude el artículo 117, ap. 4 de la CE, al referirse a las funciones, distintas de las jurisdiccionales, que pueden ser atribuidas a los Juzgados y Tribunales, «en garantía de cualquier derecho». En esa zona entra toda la jurisdicción voluntaria, que es la administración pública del Derecho Privado. Y la naturaleza sustantiva de estas funciones de garantía no cambia cuando, en lugar de encomendarse a los órganos jurisdiccionales, se encomienda a otros órganos públicos.

2. La existencia de conexión entre los asientos registrales o tracto sucesivo.

Cada asiento que se practica en el Registro ha de enlazar con el anterior. Este rasgo de la *conexión* «no es un hecho puramente técnico, que dé lugar a un rasgo exterior, material. Se trata, por el contrario, de un hecho dotado de una relevancia jurídica innegable» (PUGLIATTI). Esta relevancia jurídica se pone de

→ *¿cómo explorar a  
idea de función registral, as lado  
de función judiciales, legislación  
etc. do Excmo.*

*Unicamente con  
derecho  
privado  
??*

manifiesto en los dos principales libros que de ordinario se llevan en los Registros: el libro Diario, cuyo orden determina la prioridad de los derechos, y el libro de Inscripciones, del que deriva la presunción de exactitud de las situaciones jurídicas publicadas. Si de un documento aislado sólo puede derivar la prueba de hechos (ver artículos 1218 y 1227 Cc), de los asientos del Registro, y precisamente por su legalidad y su conexión con los anteriores, deriva la presunción de exactitud las situaciones publicadas (artículo 38 LH, entre otros preceptos).

El requisito de *conexión* que han de cumplir los asientos registrales se basa, a su vez, en dos presupuestos: la existencia de *libros legalizados* por la autoridad antes de su utilización y la *competencia territorial*. Para evitar cualquier alteración en el orden y en las fechas de los asientos, es necesario que éstos se practiquen en libros oficiales, detalladamente regulados en sus características —número de páginas, estructura, texto impreso (ver artículos 363, 365 y 366 RH, entre otros)— y diligenciado por un órgano ajeno al Registro (ver artículo 238 LH, artículo 364 RH...). En el caso de pluralidad de Registros, la conexión sólo puede lograrse a través de la competencia territorial; si se atribuye al particular libertad para la elección de Registro, los antecedentes se encontrarían en muchos casos en Registro distinto del elegido.

3. El carácter documental público del asiento.

Cualquiera que sea el soporte material en que se practique el asiento, éste es un documento público: se extiende por un funcionario público con las solemnidades requeridas por la Ley (artículo 1216 Cc). El carácter documental del asiento no debe inducir al error —muy extendido y al que se ha hecho referencia con anterioridad— de considerar que constituye una *forma* del negocio que se inscribe. El asiento no tiene por finalidad la prueba de un acto o negocio, sino la publicidad de una situación jurídica.

El asiento no es un documento *aislado*, sino *cumulativo* (CARNELUTTI). El asiento no se limita a reflejar una situación jurídica, sino que la enmarca en su contexto: «*registrar* no significa sólo poner por escrito, sino también poner en orden».

4. La oponibilidad o eficacia frente a terceros.

Precisamente porque la publicidad significa el ofrecimiento a los particulares de la *verdad oficial* sobre las situaciones jurídicas —de bienes y personas (físicas y jurídicas)—, el contenido de los Registros es oponible a los terceros, tanto si éstos lo conocen como si no lo conocen. El conocimiento del contenido registral no es un requisito necesario para la oponibilidad (mientras que el conocimiento de un dato extrarregistral sí es un hecho impeditivo de la inoponibilidad). No es necesario *haber confiado en el Registro*; no lo exige la Ley y no puede deducirse, como se ha pretendido —en el ámbito del Registro de la Propiedad—, del requisito de *adquirir de titular registral*, porque éste es un

requisito objetivo, no subjetivo: basta con que coincida el transmitente o constituyente con el titular registral, sin que sea necesario que el tercero conozca esa coincidencia.

Como la consulta al Registro es indiferente, al efecto de que el tercero quede protegido, no cabe alegar ignorancia del contenido registral, lo que no significa, en absoluto, que se presuma del conocimiento del Registro. Para que se produzca la oponibilidad basta con que exista, de un lado, calificación y tracto, y de otro, cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento del contenido registral.

La oponibilidad tiene generalmente en los Registros un doble aspecto: la situación publicada existe y afecta a los terceros; la situación no publicada no existe y no afecta a los terceros. Ahora bien, la inoponibilidad puede ser absoluta —la falta de inscripción impide que una determinada situación afecta al tercero (inscripción constitutiva)— o relativa —la falta de inscripción impide que una determinada situación afecta al tercero, salvo que éste la conozca al margen del Registro o no reúna alguno de los requisitos que, según los casos, se exigen para gozar de la protección registral (inscripción declarativa).

#### 5. Cognoscibilidad o posibilidad de conocimiento del Registro.

En la fase actual de evolución de la publicidad, ésta ha quedado reducida a una *posibilidad* de conocimiento. Y aunque existe una «tendencia a transformar la genérica cognoscibilidad en conocimiento efectivo» (PUGLIATTI), lo cierto es que las medidas que se han tomado para ello son dudosamente eficaces (publicaciones en boletines oficiales —BOE, BORME, BOPI—, publicación de edictos o anuncios en tabloneros oficiales —artículos 201.3.ª, 203.5.ª y 210.3.ª LH; artículo 236.d), ap. 2 RH; artículos 243 y 349, párrafo 2 RRC).

El conocimiento puede hacerse efectivo, en todos los Registros de seguridad jurídica, a través de un traslado oficial con valor de documento público: la *certificación*. En algunos de ellos existe también la posibilidad de consulta directa de los libros —lo que se condiciona, en todos los casos, a que no se entorpezca el funcionamiento normal de la oficina y a que existan garantías de conservación de los libros— y de obtener copias no autenticadas de los asientos.

El derecho al conocimiento de los Registros de seguridad jurídica está garantizado por los Tribunales, en algunos casos a través de recursos específicos —artículos 228 LH y 25 RRC—, y en otros a través de los recursos ordinarios (ex artículos 24, ap. 1, y 106, ap. 1, CE y 1 LJCA).

## II. FUENTES

El Derecho Registral Inmobiliario —o lo que es lo mismo, el régimen jurídico del Registro de la Propiedad— está contenido básicamente en el título VIII

del libro II del Código Civil y en la legislación hipotecaria: Ley de 8 de febrero de 1946 y Reglamento de 14 de febrero de 1947. Pero existen además numerosas referencias al Registro en otros textos legales, tanto de carácter civil como administrativo. Debe tenerse en cuenta también la abundante y detallada jurisprudencia de la DGRN dictada en resolución de los recursos gubernativos interpuestos contra la calificación de los Registradores de la Propiedad.