

ÍNDICE

Prólogo	17
Prólogo del autor	23

CAPÍTULO I

LA PECULIARIDAD DE NUESTRO SISTEMA HIPOTECARIO FRENTE A LOS MODELOS LATINO Y GERMÁNICO: LA PUBLICIDAD REGISTRAL COMO APARIENCIA JURÍDICA.....	31
I. La peculiaridad de nuestro sistema hipotecario: la publicidad inmobiliario-registral como apariencia jurídica protegida.....	31
II. La confrontación de nuestro sistema con los modelos francés y alemán.....	54
1. Sistema latino: El arquetipo francés.....	54
2. Sistema germánico: El arquetipo alemán y su variante suiza.....	65
3. El contraste del sistema español con los modelos comparados: su peculiaridad como sistema espiritualista y causalista de publicidad con eficacia plenamente positiva	75

CAPÍTULO II

BASES DEL DERECHO DE COSAS Y PRINCIPIOS INMOBILIARIO-REGISTRALES: SISTEMA ESPAÑOL	93
I. Preliminares.....	93
1. Nexo y necesario proemio en defensa de los Principios Hipotecarios .	93
2. Sobre el modo de proceder en esta materia.....	108
II. Bases de nuestro Derecho de Cosas	112
1. Inmediación e inherencia de los derechos reales	112
2. Absolutividad o transcendencia	113
3. Realismo y causalismo del sistema transmisivo.....	114
4. « <i>Numerus apertus</i> » de los derechos reales	115
5. Seguridad del tráfico a través de la protección del tercero de buena fe....	122
6. Rigurosa especialidad de todos los derechos reales y absoluta publicidad registral no constitutiva de los inmobiliarios	130

III. Principios Hipotecarios	155
1. Principios sustantivos	158
a) Principio de inoponibilidad de lo inscribible y no inscrito.....	158
b) Principio de prioridad-rango	163
c) Principio de legitimación o presunción de exactitud del Registro.....	175
d) Principio de fe pública registral	190
e) Principio de buena fe	200
2. Principios instrumentales u organizadores	216
a) Principio de publicidad formal.....	216
b) Principio de especialidad o determinación.....	217
c) Principio de registración por fincas o de folio real.....	221
d) Principio de registración mediante inscripción	223
e) Principio de rogación	227
f) Principio de titulación auténtica	235
g) Principio de control de legalidad, o de calificación registral.....	238
h) Principio de prioridad-cierre	247
i) Principio de tracto sucesivo	248
IV. Epílogo: el carácter rigurosamente civil de los Principios Hipotecarios	257

CAPÍTULO III

EL OBJETO DE LA PUBLICIDAD EN NUESTRO SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL: LA SITUACIÓN JURÍDICA DE LOS INMUEBLES, Y LAS LIMITACIONES DISPOSITIVAS Y DE CAPACIDAD DE OBRAR DEL TITULAR	267
Advertencia preliminar: propósito y límites de este trabajo	268
I. Delimitación del objeto principal de la publicidad registral: la situación jurídico-real de las fincas	272
1. La distinción entre los derechos reales y los derechos personales como línea demarcadora, necesaria pero incompleta, de dicho objeto	272
2. Inclusión en él de las limitaciones y afecciones que, resultantes de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales, configuran la situación jurídico real de la finca	284
II. El <i>numerus apertus</i> de los derechos y limitaciones reales.....	293
1. Introducción y presupuesto.....	293
2. El criterio del <i>numerus clausus</i> : significado y razones que lo sustentan	295
3. Los recelos de nuestra doctrina contra el criterio del <i>numerus apertus</i> y la recomendación de éste ante la experiencia comparada del sistema contrario	300
4. La consagración del <i>numerus apertus</i> en nuestro Derecho	307

a) <i>En el régimen sustantivo de nuestro Derecho Patrimonial de Contratos y de Cosas</i>	307
b) <i>En el Derecho organizador del Registro de la Propiedad</i>	312
5. Principales objeciones opuestas al sistema: su superación	316
6. El señalamiento de los límites en que el criterio del <i>numerus apertus</i> debe moverse	320
III. El acto o contrato de trascendencia real y algunas de sus principales manifestaciones	331
1. En general: el acto o contrato de trascendencia real.....	331
2. Algunas de sus manifestaciones.....	340
a) <i>La transmisión del dominio bajo condición resolutoria o suspensiva</i> ..	341
b) <i>Las prohibiciones voluntarias de disponer</i>	352
c) <i>Las preferencias adquisitivas: opción de compra, retracto y tanteo convencional</i>	365
IV. Títulos, derechos y fincas como objeto de inscripción y publicidad registral	381
1. Planteamiento de la cuestión: su presupuesto e interés como aspecto manifestador de la peculiaridad de nuestro sistema de publicidad inmobiliaria	381
2. Textos normativos que consideran al título como objeto de la inscripción	390
3. Textos que consideran a los derechos como objeto de la inscripción...	392
4. Textos que consideran a la finca como objeto de la inscripción. Su explicación.....	394
5. Textos que consideran objeto de la inscripción, concatenada y unitariamente, al derecho nacido del título y a la finca sobre la que recae el derechos.....	398
6. Título y derechos como objeto continuo de la inscripción y de la publicidad registral en la doctrina de los primeros comentaristas de la ley hipotecaria	399
V. Primera ampliación del objeto de la publicidad: las limitaciones dispositivas y de capacidad del titular registral	408
1. En general: la admisión de estas limitaciones a la publicidad del Registro.....	410
a) <i>Su justificación como complemento necesario a la función aseguradora del Registro de la Propiedad. Comprobación de tal justificación desde la actual experiencia europea</i>	410
b) <i>La subversión de la doctrina contra el criterio legal hasta llegar a su desactivación efectiva</i>	421
c) <i>Refutación de la crítica doctrinal e intento de recuperación del genuino valor de la inscripción de las limitaciones de capacidad y dispositivas</i>	429

2. Aplicación al problema hoy candente de los actos dispositivos del quebrado	454
VI. Segunda ampliación del objeto de la publicidad: la inscripción de los arrendamientos y del derecho de retorno arrendaticio	468
1. Planteamiento y delimitación de los aspectos a estudiar.....	468
2. Distinta <i>ratio</i> de la inscripción de los arrendamientos en función de la regulación sustantiva de la suerte de éstos en caso de venta de la finca arrendada	472
3. Naturaleza del derecho del arrendatario y repercusión de la inscripción en tal derecho	479
4. El efecto de la publicidad registral en su aplicación a los arrendamientos.....	493
<i>a) En el régimen del Código Civil y de la Ley Hipotecaria.....</i>	<i>494</i>
<i>b) En la LAU.....</i>	<i>501</i>
5. Inscripción del derecho de retorno arrendaticio	508

CAPÍTULO IV

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD (SU CONTENIDO CAUSAL, SU CARÁCTER VOLUNTARIO, Y SU FUNCIÓN PUBLICADORA DE LA REALIDAD JURÍDICO-INMOBILIARIA O GENERADORA DE SU APARIENCIA JURÍDICA)	513
Introducción y planteamiento.....	514
I. Inscripción y causa: La inscripción como peculiar forma de toma de razón por consignación del extracto jurídico-real del título que acredita el fundamento causal del dato inscrito.....	526
II. El valor no constitutivo de la inscripción y su carácter voluntario	550
1. El doble par <i>constitutiva-declarativa y obligatoria-voluntaria</i> : diferenciación y mutuas implicaciones. Forma de proceder a la vista de ellas.	550
2. La voluntariedad de la inscripción: cómo se la entiende y por qué se la adopta en los momentos fundacionales. La ambigüedad de algunos textos primitivos y su aclaración: la inscripción voluntaria como inscripción no constitutiva pero cuya práctica se impone a modo de carga para la expedita oponibilidad <i>erga omnes</i> de los derechos reales	559
3. Algunas precisiones en torno al sistema legal	581
<i>a) El problema del art. 313 LH.....</i>	<i>582</i>
<i>b) Las consideradas excepciones al criterio general de la voluntariedad de la inscripción y de su función publicadora. Consideración especial del valor de la inscripción en la hipoteca</i>	<i>594</i>
4. La crítica doctrinal al sistema legal y la propugnación de la inscripción extrínsecamente necesaria o intrínsecamente constitutiva	633

a) <i>La inscripción extrínsecamente necesaria; inscripción y forma</i>	633
b) <i>La defensa del carácter intrínsecamente constitutivo de la inscripción en la interpretación del sistema legal vigente</i>	646
a') La incompatibilidad del sistema del título y el modo con el establecimiento de la publicidad registral: el desplazamiento de la <i>traditio</i> por la inscripción.....	646
b') La función excepcionalmente constitutiva de la inscripción en el caso de la doble venta (exégesis del art. 1473 CC) y de la adquisición registral <i>a non domino</i>	696
c') La tesis de la inscripción convalidante o conformadora	730
d') El problema de la llamada «dualidad legislativa»: su revisión y crítica.....	742
5. Conclusión: la inscripción registral como publicadora de la realidad inmobiliaria o generadora de su apariencia jurídica. Comparación y juicio sobre su función y valor en nuestro sistema.....	752

CAPÍTULO V

EL PRINCIPIO DE INOPONIBILIDAD: EL DUALISMO MODERADO DE NUESTRO SISTEMA INMOBILIARIO REGISTRAL	775
I. Planteamiento y <i>status quaestionis</i>	776
II. Fundamentación legal del principio de inoponibilidad en su ámbito mínimo	787
1. Sobre el modo de proceder para la fundamentación legal del principio de inoponibilidad	787
2. La autonomía del art. 32 respecto al 34 LH	795
a) <i>El artículo 32 es “latino” mientras que el 34 es “germánico”</i>	796
b) <i>Los artículos 32 y 34 se mueven en terrenos distintos y, desde presupuestos diferentes, obedecen a distinta ratio</i>	801
c) <i>Los artículos 32 y 34, siendo distintos, no son incompatibles, y pueden conjugarse en la unidad de un mismo sistema</i>	808
3. La autonomía del artículo 32 devuelve a la “primera inscripción” la utilidad que le niega la tesis monista.....	812
III. Los requisitos de aplicación del principio de inoponibilidad: el problema del tercero o los terceros hipotecarios	821
1. Nexo e introducción al estudio del problema	821
2. La centralidad del “tercero” en el sistema de la publicidad registral inmobiliaria y la peculiaridad dual de nuestro “tercero hipotecario” ...	825
3. Diferenciación de los dos terceros favorecidos por la “eficacia ofensiva de la inscripción” y concreta determinación de los requisitos exigibles al tercero del artículo 32	843
a) <i>Inscripción de su adquisición</i>	849

b) Buena fe.....	851
c) ¿Onerosidad?.....	863
d) Exclusión de la previa inscripción.....	878
IV. La ampliación del ámbito mínimo de la inoponibilidad registral.....	881
1. Planteamiento y justificación.....	881
2. La inoponibilidad de las resoluciones judiciales sobre la capacidad del titular registral.....	888
3. La inoponibilidad de los arrendamientos y derechos de retorno arrendaticio no inscritos.....	896
4. ¿Inoponibilidad de derechos no inscritos al anotante del embargo?....	909
V. Algunas indicaciones finales sobre el principio de inoponibilidad: su relación con otros principios, su significación actual y su específico fundamento	933
1. Inoponibilidad y fe pública registral.....	934
2. Inoponibilidad y prioridad.....	938
3. Inoponibilidad y apariencia jurídica	941
CAPÍTULO VI	
EL PRINCIPIO DE FE PÚBLICA REGISTRAL.....	945
I. Indicaciones introductorias sobre el principio de fe pública registral ...	946
1. Su concepto, las circunstancias de su consagración y formulación en nuestro sistema hipotecario, su fundamento y la clave de su explicación.....	946
2. Indagación más en particular sobre algunos extremos.....	972
a) <i>Añadidos y limitaciones en la línea protectora de la confianza puesta en el Registro, al concretarse en él una forma artificial y técnica de apariencia protegible; algunos supuestos</i>	<i>972</i>
b) <i>¿Necesita compensarse la buena fe del tercero con la negligencia del dominus cuyo derecho va a ser sacrificado?.....</i>	<i>983</i>
II. El sujeto protegido por la fe pública registral y los requisitos necesarios para su protección	995
1. El tercero, en tanto que sujeto ajeno al acto creador de la situación inmobiliaria que el Registro publica	996
2. Su confianza en la exactitud de la información que el Registro le proporciona, o el requisito de la buena fe.....	1006
a) <i>Indicaciones generales sobre la buena fe exigida en el artículo 34 LH..</i>	<i>1006</i>
b) <i>Su necesario ingrediente de diligencia</i>	<i>1045</i>
c) <i>Determinación del cuándo en que es necesaria.....</i>	<i>1072</i>
d) <i>El fundamento y la función de su presunción legal.....</i>	<i>1092</i>
3. La actuación protegida del tercero y los requisitos objetivos legalmente exigidos para su protección	1096
a) <i>Adquisición de algún derecho o garantía real.....</i>	<i>1096</i>

b) Adquisición de quien en el Registro aparece con facultades para transmitir.....	1106
c) Adquisición derivativa por acto inter vivos	1111
d) A título oneroso	1121
e) La validez de la adquisición: el art. 33 y su encaje en el sistema de la LH. Precisiones ulteriores sobre el tercero hipotecario	1137
a') Razón de ser del precepto y justificación de su declaración normativa	1139
b') Problemas exegéticos que plantea.....	1148
c') La relación entre los artículos 32, 33 y 34 de la Ley Hipotecaria	1156
4. La inscripción del propio acto adquisitivo	1166
III. El efecto protector de la fe pública registral.....	1174
1. El mantenimiento del tercero en su adquisición: hipótesis distinguibles de protegibilidad de la adquisición en función de la inexactitud registral desconocida por el tercero.....	1174
2. Naturaleza y momento de la adquisición en los anteriores supuestos..	1192
a)- En la hipótesis de la adquisición plenamente a non domino.....	1192
a') ¿Verdadera adquisición a non domino, o mera irreivindicabilidad?..	1193
b') ¿Adquisición negocial o ex lege?.....	1201
c') ¿Originaria o derivativa?	1204
d') Momento de la adquisición	1208
b) En las otras hipótesis adquisitivas	1210
a') ¿Verdadera adquisición o mera irreivindicabilidad?.....	1211
b') ¿Adquisición negocial o ex lege?.....	1212
c') ¿Originaria o derivativa?	1212
d') Momento de la adquisición	1213
3. Reintegración del titular sacrificado a la protección del tercero adquirente.....	1213
IV. Determinaciones sobre el principio de fe pública registral y excepciones legales a su aplicación	1221
1. Determinaciones ulteriores acerca del principio de fe pública.....	1222
a) La fe pública registral actúa sobre el soporte del íntegro folio abierto a la finca, no sólo desde la última inscripción en él practicada	1222
b) En beneficio del tercero, no en su perjuicio	1226
c) Limitada a suplir exclusivamente el defecto o deficiencias de titularidad o poder dispositivo del transmitente.....	1227
d) Atemperada por la ostensibilidad natural de los derechos reales patentes..	1233
e) Subordinada a la configuración legal objetiva del dominio inmobiliario en sus distintas modalidades	1236
2. Excepciones.....	1245
a) La suspensión temporal de la fe pública (arts. 28 y 207 LH).....	1245

b) <i>La doble inmatriculación</i>	1251
c) <i>Las hipotecas tácitas</i>	1254
d) <i>¿La retroacción de la quiebra, antes; y la acción rescisoria del artículo 71.1 de la Ley Concursal, hoy?</i>	1257