**TEMA 1 HIPOTECARIO**

**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CONCEPTO**

La doctrina suele considerar el Registro de la Propiedad bajo tres aspectos diferentes, como: **institución**; **oficina**; **conjunto de libros**;

Como **institución**, **1.1 LH** ***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****. C*omentarios:

“**inscripción o anotación**”. Lo lógico hubiera sido hablar únicamente de inscripción ó registración lato sensu, abarcando también el resto de asientos registrales (cancelaciones, notas marginales y el asiento de presentación), 41 RH.

**“actos y contratos”.** La doctrina discuten el objeto de la inscripción. Como señala LACRUZ, en el RP se inmatriculan fincas y se presentan documentos (título formal); se inscriben actos o contratos (título material); y publican derechos (titularidades).

**“relativos al dominio y derechos reales sobre bienes inmuebles**”. No sólo, vg también acceden al Registro resoluciones judiciales de incapacitación e incluso ciertos dº personales como “el arrendamiento de bienes inmuebles” (REMISIÓN).

Como **oficina** se refiere a la forma de organizar la institución registral. Puede ser oficina *única* o *múltiple*.

En España es múltiple. **1.2** **LH** ***Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.***

En Australia es única

Como **conjunto de libros,** **1.3 *LH Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare la inexactitud en los términos establecidos en esta Ley****.* Los libros son propiedad del Estado

**Y FINES**

El ***fin inmediato*** es la publicidad. 221 LH ***Los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos.***

El ***fin mediato*** del Registro es facilitar y fomentar el tráfico y crédito inmobiliario estimulándolo (vg 32 y 319 LH) y dotándolo de seguridad jurídica PREVENTIVA, basada en dos pilares (doble filtro/control):

Control notarial (en general, titulación pública). Su buen funcionamiento lo evidencia la escasa aplicación práctica del art 34 LH (RODRIGO TENA)

Control registral (calificación) , con cierre de seguridad (tercero hipotecario protegido)

Otros fines secundarios: datos estadísticos, asegurar pago impuestos (cierre registral, 254 LH), intervenir en la concentración parcelaria/reparcelaciones, coordinación con el Catastro, colaboración en la lucha contra el blanqueo de capitales o en la defensa de consumidores/usuarios (cláusulas abusivas).

**SISTEMAS DE ORDENACIÓN JURÍDICA DE LA PROPIEDAD INMUEBLE**

**Por razón de sus *efectos***:

Sistemas con efecto de mera imposibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito (al 3º que inscribe su título no le puede perjudicar el título no inscrito ó inscrito con posterioridad). En tal sentido, las antiguas Contadurías de Hipotecas y Francia.

Sistemas con presunción de exactitud y plena protección al 3º. España, con presunciones iuris tantum (principio de legitimación) y iuris et de iure (principio de FPR).

Sistemas con plena eficacia formal y sustantiva. Australia, donde la inscripción tiene un valor constitutivo absoluto (“Acta Torrens”).

**Por la *forma de extender* los asientos**:

Sistema de transcripción (sistema francés): Como señala LACRUZ BERDEJO, desde hace mucho los títulos no se transcriben (copian) sino que el “Conservador de hipotecas” (suprimida su figura y responsabilidad personal por Ley de Finanzas de 2010, siendo sustituido por el “*jefe del servicio de publicidad registral*”, funcionario sometido a las normas generales de la AP) se limita a formar volúmenes con los documentos presentados en doble ejemplar (uno para el Registrador y otro para devolución al presentante tras poner con mención en él de su presentación y tomo en que queda encuadernado).

Sistema de encasillado (sistema germánico, propio de legislaciones con numerus clausus en materia de dº reales) Indicación extractada en casillas

Sistema de inscripción (España) El asiento no reproduce el documento integro sino solo un extracto de su contenido, comprendiendo aquellos datos o circunstancias fundamentales que tengan interés para la publicidad jurídico-real.

**Por el modo de ordenación del registro**: Lo normal es el sistema de folio real: El Registro se organiza “por fincas” (Alemania, Suiza, Austria y España).

En otro caso (llevanza “por personas” o por orden de recepción ( “formalizaciones”), es frecuente acudir a ficheros auxiliares “por fincas” (Francia)

**Por su relación con la *causa* del negocio jurídico,** distinguimos entre el sistema abstracto Alemán (totalmente desconectado de causa alguna, también del negocio obligacional) y nuestro sistema causal

**Por razón del carácter de la inscripción**, sistemas de inscripción

declarativa / constitutiva

voluntaria / obligatoria

Señalar que *en Francia* la inscripción es declarativa (pero sin seguir el Cc francés la teoría del título y modo) y *obligatoria* (no para las partes, sino para los Notarios/Abogados/Procuradores/Autoridades administrativas que intervengan en los actos inscribibles, bajo pena de multa).

Destacamos en los tres grandes sistemas:

Del SISTEMA **FRANCES**,su crítica por los débiles efectos de su inscripción (mera inoponibilidad, sin aceptación de los principios de legitimación y FPR), lo que unido a una escasa función calificadora del Conservador, provoca escasa seguridad jurídica.

Del SISTEMA **ALEMÁN**, su gran seguridad, a resultas de su inscripción constitutiva, erigida en pieza fundamental del iter transmisivo del dominio o constitución de derechos reales “inter vivos” (§ 873 BGB Erwerb durch Einigung und Eintragung).

Del SISTEMA **AUSTRALIANO**, su modernidad (el “Acta Torrens” data de mediados del siglo XIX). El registro es único (centralizado). Abre el folio real la inmatriculación de la finca, para lo que se exige múltiples requisitos (para evitar discordancias fiscales o de otro tipo), culminando el proceso con la expedición de título por duplicado (uno para el Registro y otro para el interesado)

El título supone una adquisición originaria (libre de cargas) e inatacable (su fuerza probatoria es absoluta)

Las enajenaciones/gravámenes posteriores resultan muy simplificados. Es suficiente que los contratantes cumplimenten (y suscriban) un impreso oficial remitiéndolo juntamente con el título del Registro. Éste, previa calificación, o bien expide un nuevo título o bien hace constar en el mismo la existencia del gravamen.

**LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA EN ESPAÑA:**

Antecedente del RP fue la creación de los denominados oficios o Contadurías de Hipotecas establecidos por una **Real Pragmática de Carlos III 1768,** vigentes hasta el año 1861. Organizados en todas las cabezas de partido, estuvieron a cargo de los escribanos de los ayuntamientos (remunerados por arancel).

Se limitaban a dar publicidad y tenían graves inconvenientes:

No garantizaba la seguridad (inexistencia 34 LH)

Gran número de hipotecas tácitas, incluso generales.

No existían procedimientos especiales (inexistencia 41 y 129 LH).

Pero como la enajenación de inmuebles no era demasiado frecuente y la demanda de capitales era reducida el sistema cumplió su limitada función.

En la primera mitad del siglo XIX, con la Revolución Industrial, cambian esencialmente las condiciones económicas. Desamortizadas las grandes propiedades y para fomentar el incipiente crédito hipotecario, la **LH de 1861** surge para reformar de raíz el sistema:

Establece un Registro de fincas (sistema de folio real).

Consagra los PRINCIPIOS de

PUBLICIDAD/INOPONIBILIDAD (de los derechos no inscritos) y ESPECIALIDAD (suprimiendo hipotecas tácitas y gravámenes ocultos)

LEGALIDAD, poniendo los Registros a cargo de funcionarios cualificados, dando a los Registros una organización independiente de la Administración Pública y de los Tribunales de Justicia.

PRIORIDAD (prior tempore, potior iure)

El sistema es posteriormente objeto de varias reformas, entre otras:

**1869**, para facilitar la inmatriculación

1873, Ley de reconstrucción de Registros destruidos

1876, creación del cuerpo de aspirantes a Registros

1877, exige la onerosidad en el art. 34 y excluye de la suspensión de la fe pública a los herederos forzosos (art 28).

**LH de 1909** (la publicación del Cc en 1889 exigía su coordinación con la LH) cuyas novedades más destacadas fueron el desarrollo de los llamados “principios hipotecarios”. la práctica equiparación de las inscripciones posesorias a las de dominio y la introducción del “procedimiento judicial sumario”

**ESPECIAL EXAMEN DE LA REFORMA DE 1944-1946**

La **Ley 30 Diciembre 1944** es la tercera gran reforma de la LH de 1861, tras las de 1869 y 1909. Se tuvo en cuenta la legislación comparada, especialmente la alemana y suiza.

La ley 1944 autorizó al Gobierno para publicar una nueva redacción de la Ley Hipotecaria, con triple finalidad:

Armonizar los textos legales vigentes *(vg. REINTRODUJO EL ART 32 LH POR LA SUBSISTENCIA DEL 606 CC)*

Abreviar el contenido de los asientos *(vg inscripciones “concisas”)*

Sistematizar (así, redujo el número de artículos a algo más de 300, hoy ampliados por L 27 XII 2001 a 328).

Se publicó así el **TR** **8 de febrero de 1946,** actualmente vigente.

CONTENIDO

Fortalece los **principios** hipotecarios: el de legitimación (nuevo 38 y procedimiento del 41), el de fe pública (SUPRIME LAS NOTIFICACIONES ANTES EXIGIDAS / regula sus requisitos, sobre todo la buena fe / nuevo art 37.4), el de prioridad (17), el de tracto sucesivo (20).

Regula como figura independiente LA **INMATRICULACIÓN** (DESGAJADA del 20 LH)

En sede de **inscripciones** regula la de las adquisiciones hereditarias (14), de ciertas legítimas (15), de prohibiciones de disponer (26-27) y la anotación del derecho hereditario (que en la LH 1909 era objeto de inscripción)

**Sanea** el RP:

introduce el concepto de inexactitud registral (39)

simplifica el expediente de liberación de cargas/gravámenes y regula la caducidad de las anotaciones

excluye del RP a la posesión (5), derechos personales no asegurados especialmente y menciones en general (98 LH*, salvo legitimarias del 15 LH*)

En materia de **hipotecas** regula/modifica:

La ampliación por intereses vencidos (115) y la venta de la finca hipotecada (118).

Da carácter legal al procedimiento extrajudicial (129, remitiendo al RH para su detalle) y modifica el procedimiento judicial sumario

Introduce el pacto de limitación de responsabilidad (140) y modifica la hipoteca unilateral (141)

Modifica la hipoteca en garantía de cuentas corrientes (Art. 153) y de títulos valores (154 y ss) e introduce la hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas (157).

Amplía los supuestos de hipotecas legales (168).

CRÍTICA

Aunque positiva, se le critica por no ocuparse del rango hipotecario y por basarse en una radical distinción entre los derechos reales y personales, con el cierre registral fulminantes de éstos, salvo arrendamiento y opción

Las necesidades del tráfico han impuesto la entrada en el Registro de obligaciones propter rem, a través de una progresiva jurisprudencia de la DGRN, sobre todo en sede de propiedad horizontal y urbanizaciones privadas.

**Y MODIFICACIONES POSTERIORES**

**¥**  Destacamos:

LPH 21 julio 1960 (modifica art.8 y 107.11 LH).

LAU 24/11/94 (modifica el art. 2.5).

Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre Condiciones Generales de la Contratación (modifica arts. 222, 253 y 258 LH, relativos a la publicidad formal)

LEC 7-1-2000 (modifica muchos preceptos, destacamos 86 LH y los relativos a la ejecución de hipotecas).

Ley 30 dic 2003, modifica los arts. 18, 19 bis (sobre calificación sustitutiva) y preceptos relativos al recurso contra la calificación (luego vueltos a modificar por Ley 24/2005).

Importantes reformas de la hipoteca, tendentes muchas de ellas a proteger al deudor:

Ley 41/2007 (arts. **12**, 130, 149 / añade el **153 bis**)

Ley 13/2009, para implantación de la nueva Oficina Judicial (afecta a la ejecución hipotecaria)

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de MEDIDAS PARA REFORZAR LA PROTECCIÓN A LOS DEUDORES HIPOTECARIOS (AFECTA A LOS ARTS **21, 114 Y 129** LH)

Ley 19/2015, que afecta a valoración finca hipotecada (reforma art 129 LH).

Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, además de regular la inscripción de los documentos públicos extranjeros, modifica **14** LH (incorporando certificado sucesorio europeo)

Ley 41/2015, modifica el art. **20** (excepciona tracto sucesivo, permitiendo levantamiento del velo en los procedimientos criminales)

**¥** **OTRAS NORMAS** complementarias de la LH:

Ley 30 Marzo 1994 de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

LEC 2000 que regula el procedimiento de ejecución de hipotecas y las anotaciones de embargo.

El art. **98** ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, sobre calificación de los poderes (esta ley además modifica el régimen de responsabilidad del Registrador, recursos, etc)

LJV de dos de julio 2015 regula determinados expedientes que accederán al RP (además de introducir la conciliación por los RP en materia inmobiliaria y urbanística, **103 bis** LH)

Ley 13/2015, de 24 de junio

Tiende a lograr una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad:

Creando el Código Registral Único, que pretende un número identificador de cada finca, que permita su localización a nivel nacional y no solo en el Registro en que esté inscrita.

Consagra como base de representación gráfica de las fincas registrales la cartografía catastral (10.1). Añadiéndose que el principio de legitimación registral se extiende a la ubicación y delimitación geográfica expresada en la inscripción (10.5).

Da una nueva dimensión al concepto de folio real.

Reforma la LH haciendo una enumeración más amplia de los medios para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad extraregistral y una regulación sistemática de los medios inmatriculadores.(**198** y ss LH)

**¥** Y sobre todo el **REGLAMENTO HIPOTECARIO** de 1947 **y RD 4 de julio 1995** sobre inscripción en el registro de la propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Entre sus **innovaciones**, que regula:

**14-15-16/30** Admite la inscripción de la opción/retorno arrendaticio/superficie y vuelo

**144** (anotaciones preventivas de embargo por deudas u obligaciones de la sociedad de gananciales)

**219** (acción de devastación y cláusulas de estabilización hipotecarias)

**241** (posposición del rango hipotecario)

**313** (doble inmatriculación)

**383** (prescribe la no extensión de asientos a favor de sociedades mercantiles sin haberse practicado el correspondiente asiento en el Registro Mercantil)

El RH fue **reforma**do profundamente por RD de 1959. De entre sus últimas reformas destacamos:

RD de 12/11/82: para adaptar el RH a la reforma Cc de 1981 (reforma de los artículos 90 y ss RH sobre inscripción de los bienes de los cónyuges)

RD de 4 septiembre 1998 cuyo contenido ha sido parcialmente anulado por SSTS 24 feb 2000 y 31 enero 2001.

**LA LEY HIPOTECARIA Y EL CC**

Inicialmente la LH se publicó como una disposición provisional que debía incorporarse al futuro CC. Pero tras el fracaso del Proyecto Cc 1851 ello no sucedió: se dejó entonces vigente la LH, incluyéndose en el Código reglas básicas hipotecarias:

608 Cc establece una remisión general a la legislación hipotecaria en relación a los títulos sujetos a inscripción o anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el Registro y el valor de los asientos de sus libros.

1875 Cc (hipoteca)

OTRAS: 1473 Cc (doble venta), 1923 y ss (preferencia embargos) y 1949 CC (QUE LA STS 21 DE ENERO 2014 DECLARA DEROGADO POR EL ARTÍCULO 36 LH)

**¿Quién tiene superioridad jerárquica, CC o LH?**

LA RICA considera que en relación a la propiedad inmueble inscrita prevalece la LH (como ley especial) y en relación la propiedad no inscrita prevalece el CC.

NÚÑEZ LAGOS cree que el CC prevalece siempre (la LH es solo desarrollo por delegación del propio Cc, de rango por tanto subordinado, formal y adjetivo).

LACRUZ dice que ambos cuerpos legales forman una unidad y se complementan, por lo que las contradicciones no deben resolverse por criterio de preferencia. Esta idea ha sido recogida frecuentemente por el TS, por ejemplo en las STS 5 marzo 2007 en sede de doble venta en la que hace prevalecer la interpretación que armoniza y coordina el art. 1473 Cc con los arts 32/34/207 LH.