**Tema 13 Hipotecario**

# LA TITULARIDAD REGISTRAL: CONCEPTO Y CARACTERES

La persona a quien pertenece, según el RP, el dominio/dº real inmatriculado.

Lato sensu, también el titular de un arrendamiento, de una anotación preventiva o incapacitado registrado (en general, cualesquiera personas a quienes corresponde según el Registro alguna facultad, ventaja, situación o afección).

Normalmente coincide con el titular “real”, pero no siempre (pues nuestro sistema es de inscripción voluntaria y meramente declarativa, no obligatoria ni constitutiva). Aun entonces el titular registral tiene a su favor los siguientes pronunciamientos legales:

Principio de legitimación registral: 1.3, 38.1 (*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*) y 97 LH. Aparte 35 LH, el titular registral puede encontrarse en alguna de las ss situaciones procesales “ventajosas”:

“D*emandante*”, ejercitando la acción real del art 41 LH

“*Demandado*”, cuando contra él se ejercite una acción contradictoria a la que se refiere el art 38.2 LH

“*Tercerista*”, ejercitando la denominada Tercería Registral a la que se refieren los 3 últimos pfos del art 38 LH. REMISIÓN

Principio de tracto sucesivo (20 LH), no pudiendo acceder al RP títulos otorgados por persona distinta.

Principio de fe pública registral, en su doble aspecto positivo (34 LH) y negativo (32 LH), respecto de quien de él adquiera. REMISION, particularmente en materia de doble venta SSTS de 5 de marzo y 7 de septiembre 2007.

# IDENTIFICACIÓN DEL TITULAR INSCRITO

El principio de especialidad *exige* su determinación.

**Determinación INMEDIATA del titular registral**

**9.e LH** ... ***Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto,*** *objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador.* ***A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:***

***e) La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción...***

***En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio, dirección electrónica a efectos de recibir comunicaciones y notificaciones electrónicas y telemáticas relativas al derecho inscrito. Las comunicaciones a través de medios electrónicos y telemáticos serán válidas siempre que exista constancia de la transmisión y recepción, de sus fechas y del contenido íntegro de las comunicaciones, y se identifique de forma auténtica o fehaciente al remitente y al destinatario de las mismas***.

Y el **art 51, regla 9ª RH** añade: ***Novena.- La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:***

***a) Si se trata de PF, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.***

***b) Si se trata de PJ, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.***

***c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la REPRESENTACIÓN legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante, el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.***

Ex 254.2 LH, también deberá constar el **NIF** de los comparecientes. De lo contrario se producirá el CIERRE REGISTRAL.

*d) Cuando las circunstancias de la persona constaren en otro asiento del mismo folio registral, podrá consignarse en el nuevo asiento sólo el nombre y apellidos si se trata de persona física o la clase y denominación si es persona jurídica y, en uno y otro caso, la referencia, para las demás circunstancias, al asiento anterior, expresando las variaciones que resulten de los documentos presentados.*

*e) En cualquier momento, el titular inscrito podrá instar directamente del Registrador que por nota marginal se hagan constar las circunstancias de un domicilio a efectos de recibir comunicaciones relativas al derecho inscrito.*

**Determinación MEDIATA** Titularidades *ob rem*, entre ellas:

Servidumbres prediales.

Hipoteca en garantía de títulos transmisibles al portador (se constituye a favor de los tenedores presentes o futuros) o endosables (a favor del titular actual y tenedores ulteriores).

|  |
| --- |
| **SITUACIONES JURÍDICAS DE PENDENCIA** |

Existen situaciones en las que el titular del dº está “*transitoriamente indeterminado*”. En estas situaciones de pendencia ó interinas *normalmente* existe un *titular interino* y un *titular preventivo* (susceptible de convertirse en titular definitivo).

EJEMPLOS:

Los heredamientos y otros pactos sucesorios en favor de hijos nacederos (77 RH), incluso concepturi (R 28 enero 1988)

Las reservas hereditarias (art 811, 968)

El negocio jurídico hecho para persona a designar. No se regula en el Código Civil, sí en la Ley 514 Navarra y en la LEC *(postura reservándose la facultad de ceder el remate a un tercero, art 647 LEC)*. La DGRN admite su inscripción (R 11 junio 2015)

ACCESO AL RP. En el RP se hace constar *la titularidad interina*. Y respecto *a la titularidad preventiva* hay que distinguir:

Si son personas “determinadas”: También se harán constar sus circunstancias en la inscripción.

Pero si se trata de personas “indeterminadas”(por ej un nasciturus): Se hará constar en el Registro las circunstancias ó elementos que permitan *su posterior identificación*, para que una vez que se produzca el evento pueda inscribirse la titularidad definitiva.

|  |
| --- |
| **PLURALIDAD DE TITULARES** |

También puede suceder que UN Dº PERTENEZCA A VARIAS PERSONAS SIMULTANEAMENTE. En este caso la inscripción se hará a nombre de todas ellas (las comunidades *carecen de personalidad jurídica*).

REGLAS ESPECIALES:

**Comunidad romana**. El **art 54 del RH** exige que se haga constar “la cuota” que corresponde a cada uno de los comuneros *con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente*.

Según R 23 marzo 1.994 si la escritura pública NO expresa la cuota correspondiente a cada comunero no cabe presumir que éstas son “iguales”, y deberá suspenderse su inscripción (defecto subsanable) .

**Comunidad germánica**: Como quiera que no existen cuotas, ni la *actio comuni dividendo*, no resulta aplicable el citado art 54 RH. Concretamente:

* La comunidad hereditaria SOLO puede acceder al RP a través de la ap de dº hereditario in abstracto ( arts 42 y 46 LH).
* Si se trata de la sociedad de gananciales, los bienes se inscribirán a nombre de ambos cónyuges, a nombre del cónyuge adquirente para su sociedad de gananciales ó a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial (REMISION art 93 y ss RH).

Martínez Sanchís considera que en la sociedad de gananciales NO hay una comunidad jurídica (la titularidad del bien corresponde al cónyuge/cónyuges adquirientes) y sí solo facultades de control del otro cónyuge.

* Si se trata de una comunidad matrimonial sujeta al Dº Foral, los bienes se inscribirán a nombre del cónyuge ó cónyuges adquirentes, expresando su carácter común y la “denominación” de la comunidad (90 RH).
* Montes Vecinales en mano común: la inscripción se practicará a favor de los “vecinos” de un determinado Municipio.

**Otras** reglas especiales:

En materia de PH y Complejos Inmobiliarios (arts 8 y 24 LPH)

En materia de Cotos Mineros (62 RH) y Aprovechamiento de Aguas a favor de comunidad de regantes (64 RH) o sobre Aguas Privadas (66 RH)

Cuota indivisa que da dº a la utilización exclusiva de una plaza de parking (68 RH)

**Comunidad solidaria** (aquella en la que cada comunero podría realizar por sí sólo y sin necesidad del consentimiento de los demás comuneros, actos de disposición). En Derecho Común no se admite “en el ámbito de los derechos reales” (RDGRN 25-12-84, sí en los derechos de crédito)

En cambio la **Ley 378** de la Compilación de Navarra admite la comunidad solidaria en dº reales, mediante pacto expreso en el título constitutivo.

Una R 15 febrero 2000 la admite excepcionalmente para la “hipoteca” (a su vez en garantía de un crédito solidario).

|  |
| --- |
| **PATRIMONIOS SIN PERSONALIDAD JURÍDICA** |

Son masas de bienes/dº y obligaciones *afectados a un determinado destino.*

El art 11 del RH dice: “No serán inscribibles los bienes inmuebles y derechos reales a favor de entidades sin personalidad jurídica”. Sin embargo, en la actualidad el art. 9. e) LH, tras la reforma operada por la ley de 24 de junio de 2015, lo permite puntualmente:

***+ La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción o, cuando sea el caso, el patrimonio separado a cuyo favor deba practicarse aquélla, cuando éste sea susceptible LEGALMENTE de ser titular de derechos u obligaciones.***

Está expresamente admitida la inscripción a favor de un fondo de titulación de activos (art 16 Ley 27 de abril 2015, de Fomento de la Financiación Empresarial).

Idem respecto el patrimonio protegido de las personas con discapacidad de la Ley 18 de noviembre 2013 (la inscripción se practicará a favor de la persona con discapacidad, haciendo constar esta cualidad -la de patrimonio protegido- en la inscripción).

***+ Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido.***

***+ También podrán practicarse anotaciones preventivas de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal.***

La RDGRN 12 de febrero de 2016 va más allá. Admite la inscripción “con carácter excepcional y transitorio” a favor de una comunidad de propietarios, del dominio derivado de adjudicación por embargo hasta que se venda, se adjudique a los copropietarios o se convierta en elemento común.

|  |
| --- |
| **PJ SIN INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA Y PJ CON INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA** |

Nuestras Leyes no establecen un criterio unitario acerca de los requisitos que debe cumplir una persona jurídica para adquirir personalidad jurídica.

**NO REQUIEREN “INSCRIPCIÓN”** en un registro público **PARA** adquirir **PERSONALIDAD JURÍDICA**

Las Corporaciones.

Las Asociaciones (adquieren personalidad jurídica mediante el otorgamiento del acta fundacional, art 5 LA y 22 CE).

Las Sociedades Civiles, si bien (REMISIÓN) ***NO tendrán personalidad jurídica, las sociedades cuyos PACTOS se mantengan SECRETOS entre los socios, y en cada uno de éstos contrate en su PROPIO NOMBRE con terceros. Esta clase de sociedades se regirá por lo dispuesto para la comunidad de bienes***  (1669 Cc).

DE CASTRO, frente a la doctrina tradicional, consideró que para que la sociedad adquiriera personalidad jurídica no era suficiente su publicidad de hecho (exigía su inscripción en un Registro Público).

Después de varias RRDGRN de 1997 que seguían su tesis, del RD de 4 de noviembre de 1.998 (que permitía el acceso al RM también de las sociedades civiles sin forma mercantil) + STS 24 de febrero 2000 (que declara nulo en su mayor parte dicho RD), finalmente la RDGRN 14 febrero 2001 regresa al planteamiento tradicional.

**SI REQUIEREN “INSCRIPCIÓN”** en un registro público **PARA** adquirir **PERSONALIDAD JURÍDICA**

Las Fundaciones

Las Sociedades Mercantiles, particularmente las capitalistas (33 LSC). Destacar:

Art **383.1 RH** No podrá practicarse a favor de sociedad mercantil ninguna inscripción de aportación o adquisición por cualquier título de bienes inmuebles o derechos reales, sin que previamente conste haberse extendido la que corresponda en el Registro Mercantil.

Las sociedades profesionales.

Las Cooperativas (se inscriben en el Registro de Cooperativas)

Las Agrupaciones de Interés Económico (“*deben*” inscribirse en el RM, supuesto dudoso)

# TITULARIDAD Y DISPOSICIÓN PATRIMONIAL

En ocasiones una persona “distinta” del titular del dº está legitimada para disponer de los bienes ajenos. SUPUESTOS:

**“Representación”**. **20.4 LH** ***NO será necesaria la previa inscripción ó 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 en las Leyes.***

***Titularidades fiduciarias***. Tienen acceso al RP ex **art 2.3 LH** (Se inscribirán: ***“Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles ó dº reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro ó de invertir su importe en objeto determinado”.*** Ejemplos: 45 LH y los herederos de confianza en Cataluña/Navarra.

La **RDGRN 6 julio 2006** estima inscribible el reconocimiento de dominio que exterioriza una relación fiduciaria que hasta ese momento había permanecido reservada.

**Titularidades de *mera disposición patrimonial*** (el poder de disposición se desgaja del dº, atribuyéndose a una persona distinta de su titular). Ejemplos:

Usufructo con facultad de disposición de los bienes usufructuados.

Donación con reserva de la facultad de disponer de los bienes donados (639 Cc).