**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 3**

**LA LEGITIMACIÓN Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL. ALCANCE Y CONSECUENCIAS SUSTANTIVAS DE ESTE PRINCIPIO. SUS EFECTOS PROCESALES.**

**LA LEGITIMACIÓN Y EL PRINCIPIO DE LEGITIMACIÓN REGISTRAL.**

Las modificaciones jurídico-reales se producen en virtud de la teoría del título y el modo y, por tanto, al margen del Registro; si a esto se une que la inscripción es voluntaria, resulta evidente la posible existencia de discordancias entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

El principio de publicidad resuelve estos conflictos en favor del contenido del Registro, sobre la base de establecer una presunción de exactitud de las declaraciones registrales.

Ahora bien, el alcance de dicha presunción es distinto según se trate de proteger al titular registral o al denominado tercero hipotecario, ya que en el primer caso la presunción es *iuris tantum*, apareciendo así el principio de legitimación registral, mientras que en el segundo caso es *iuris et de iure*, apareciendo así el principio de fe pública registral, que se estudia en el tema siguiente del programa.

El principio de legitimación registral presume la existencia y exactitud del derecho real inscrito, y está formulado por los siguientes preceptos de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946:

1. El artículo 38, que dispone que “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”.
2. El artículo 97, que dispone que “cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera”.
3. El artículo 1, que dispone que “los asientos del Registro (…), en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

**ALCANCE Y CONSECUENCIAS SUSTANTIVAS DE ESTE PRINCIPIO.**

**Alcance de este principio.**

El alcance de la presunción de existencia y exactitud del Registro que supone el principio de legitimación registral es el siguiente:

1. Es una presunción *iuris tantum*, por lo que quienes aleguen que la inscripción no refleja la realidad jurídica soportan la carga de la prueba, existiendo procedimientos para proceder a la rectificación del Registro.
2. La presunción opera *a todos los efectos legales*, por lo que es eficaz en los ámbitos civil, procesal, administrativo o fiscal.
3. La presunción opera normalmente a favor del titular registral, pero puede operar en su contra, por ejemplo, para hacerle responsable por la ruina de un edificio o del pago de los tributos que gravan la propiedad inmobiliaria.
4. La presunción comprende los siguientes aspectos:
5. La existencia del derecho real inscrito.
6. La pertenencia del mismo a la persona que figura como titular registral.
7. La existencia de dicho derecho en la forma determinada por el asiento.
8. La razón por la que el titular registral lo es, lo cual implica indirectamente una presunción de validez del título de adquisición y de existencia de la finca.
9. Los datos de mero hecho como la cabida, linderos y otras características físicas no están comprendidos en la presunción salvo que la finca esté coordinada gráficamente con el catastro, en cuyo caso el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria presume, a los efectos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, “que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real”.
10. La presunción no afecta a los derechos personales ni a la capacidad de las personas.
11. Al ser la inscripción voluntaria, esta presunción no supone una paralela presunción de integridad del Registro ni de inexistencia de los derechos no inscritos.
12. La presunción no protege al titular registral de bienes de dominio público, cuya titularidad deriva de la Ley prevalece sobre el Registro.

**Consecuencias sustantivas de este principio.**

Las consecuencias sustantivas del principio de legitimación registral son dos:

1. La presunción de que el titular inscrito lo es realmente.
2. La presunción de posesión que contiene el mismo artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que establece que “de igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

Esta presunción posesoria:

1. Es una presunción *iuris tantum* que obliga al que niega la posesión del titular registral a probar su inexistencia.
2. Alcanza a todos los derechos reales susceptibles de posesión, como el dominio, el usufructo o las servidumbres, pero no a aquéllos que no lo son, como la hipoteca.
3. Comprende, desde luego, el *ius possidendi* o derecho a poseer, pues como facultad integrante del dominio se entiende presumido con el derecho mismo.
4. Pero comprende, además, el *ius possessionis*, por lo que se presume que el titular registral tiene facultades de dominación inmediata de la finca.
5. La posesión que se presume es la posesión en concepto de dueño y, en consecuencia, el titular registral puede ejercitar las acciones posesorias y consumar la prescripción, disponiendo al respecto el artículo 35 de la Ley Hipotecaria que “a los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa”.

**SUS EFECTOS PROCESALES.**

El principio de legitimación registral tiene los siguientes efectos procesales:

1. Como consecuencia de las presunciones de existencia y exactitud, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria dispone que “no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.

Sin embargo, el Tribunal Supremo considera que al ejercitarse una acción contradictoria contra el titular registral, aunque no se solicite expresamente la rectificación, se ha de entender implícitamente formulada esa petición.

1. El artículo 38.3 de la Ley Hipotecaria consagra la tercería registral, al disponer que “en caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento”.
2. El titular registral está legitimado para ejercitar cualesquiera acciones reales en defensa del derecho inscrito, desde la reivindicatoria hasta la negatoria, con sólo aportar la certificación registral que acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente.

Además, de conformidad con la presunción posesoria antes examinada, está legitimado para ejercer la acción de desahucio por precario.

1. El titular registral puede ejercitar las acciones reales de defensa de los derechos inscritos mediante la acción real registral, ya que el artículo 41 de la Ley Hipotecaria dispone que “las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil (de 7 de enero de 2000), contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio. Estas acciones, basadas en la legitimación registral que reconoce el artículo 38, exigirán siempre que por certificación del registrador se acredite la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento correspondiente”.

Coherentemente, el artículo 250 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, las demandas de titulares de derechos inscrito que demanden la efectividad de esos derechos frente a quienes se oponga a ellos o perturben su ejercicio, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Esta vía procedimental favorece al titular registral, ya que se limitan las posibilidades de oposición del demandado, pues según el artículo 444 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

1. El demandado sólo podrá oponerse a la demanda si, en su caso, presta la caución determinada por el Tribunal, preferentemente en efectivo o aval bancario solidario a primer requerimiento.
2. Los motivos de oposición son únicamente los siguientes:

* Falsedad de la certificación registral u omisión en ella de derechos o condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada.
* Poseer el demandado la finca o disfrutar el derecho discutido por contrato u otra cualquier relación jurídica directa con el último titular o con titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito.
* Que la finca o el derecho se encuentren inscritos a favor del demandado y así lo justifique presentando certificación del registral acreditativa de la vigencia de la inscripción.
* No ser la finca inscrita la que efectivamente posea el demandado.

En atención a lo anterior, cuando se ejercita la acción real registral, el artículo 439 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que no se admitirán las demandas en los casos siguientes:

1. Cuando en ellas no se expresen las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere.
2. Si, salvo renuncia expresa del demandante, no se señalase en ésta la caución que ha de prestar el demandado, en caso de comparecer y contestar, para responder de los frutos que haya percibido indebidamente, de los daños y perjuicios que hubiere irrogado y de las costas del juicio.
3. Si no se acompañase a la demanda certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante.

Si se cumplen estos requisitos y se admite la demanda, el artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que en la citación para la vista se apercibirá al demandado de que, en caso de no comparecer, se dictará sentencia acordando las actuaciones que, para la efectividad del derecho inscrito, hubiere solicitado el actor. También se apercibirá al demandado, en su caso, de que la misma sentencia se dictará si comparece al acto de la vista, pero no presta caución en la cuantía que, tras oírle, el tribunal determine, dentro de la solicitada por el actor.

Además, de acuerdo con el artículo 441 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Tribunal, tan pronto admita la demanda, adoptará las medidas solicitadas que, según las circunstancias, fuesen necesarias para asegurar en todo caso el cumplimiento de la sentencia que recayere.

Por último, conforme al artículo 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la sentencia carecerá de efectos de cosa juzgada.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024