**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 6**

**EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY HIPOTECARIA. EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SUS CIRCUNSTANCIAS Y EFECTOS.** **RANGO HIPOTECARIO Y SUSTANTIVACIÓN DEL PUESTO: PERMUTA, POSPOSICIÓN Y RESERVA DE PUESTOS.** **EL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN Y CIRCUNSTANCIAS QUE DEBE CONTENER.**

**EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD. EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

Los derechos reales, por su carácter de relación inmediata y excluyente con la cosa, precisan un criterio para determinar cuál ha de prevalecer entre varios derechos incompatibles o cuál ha de ser preferente en el caso de que los derechos sean conciliables.

El criterio utilizado por el derecho español es el de prioridad, explicitado en la máxima *prior in tempore, potior in iure*.

El principio de prioridad, no obstante, no implica que se proteja al titular jurídico-real más antiguo, sino al que antes acude al Registro, protección que tiene dos manifestaciones, puesto que:

1. El tercer adquirente que primero acude al Registro obtiene la protección registral con preferencia a los que llegan después, de modo que nadie llegado posteriormente puede perjudicar los derechos del tercero que llegó antes.
2. El título que llega posteriormente al Registro, si es incompatible con otro registrado con anterioridad, no puede inscribirse mientras los tribunales no declaren la preferencia del derecho que contienen y anulen la anterior inscripción, efecto que se conoce como cierre registral y que examinaré con posterioridad

Por lo que respecta al primer aspecto de los señalados, la prioridad se determina por el momento de la presentación del título en el Registro. A estos efectos, cabe citar tres preceptos fundamentales:

1. El artículo 24 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, que dispone que “se considera como fecha de la inscripción, para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación, que deberá constar en la inscripción misma”.
2. El artículo 25 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos”.
3. El artículo 246 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “la prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación”.

Para hacer efectivo este principio, el artículo 246 de la Ley Hipotecaria establece que “el libro diario se llevará en formato y soporte electrónico. Los documentos ingresados en el Registro que puedan causar algún asiento serán presentados en el diario electrónico mediante asientos de presentación”.

Los artículos 247 y siguientes de la Ley Hipotecaria contemplan las modalidades de presentación de los títulos y las reglas de cada modalidad, que son las siguientes:

1. Presentación física en soporte papel, que sólo es posible en horas de oficina. Efectuada la presentación, se digitalizará el título y se extenderá el asiento de presentación por orden riguroso de recepción de los títulos en el Registro.
2. Presentación electrónica, extendiéndose el asiento de presentación por orden riguroso de recepción si ésta se realiza durante horas de oficina. Si se reciben fuera de tales horas, el asiento de presentación se extenderá el primer día hábil siguiente por el orden riguroso de recepción.
3. Presentación por correo o servicio de mensajería, extendiéndose el asiento de presentación de los títulos que se reciban por correo postal certificado o servicios análogos de mensajería en el momento en que sean entregados en el Registro, y al final del día si se tratase de correo postal ordinario sin entrega acreditada.
4. Presentación por telefax, que sólo es posible en caso justificado de imposibilidad técnica para ser presentados electrónicamente, extendiéndose el asiento de presentación de conformidad con la regla general a excepción de los que se reciban fuera de horas de oficina, que se asentarán en el día hábil siguiente, en el momento de la apertura del Diario y tras todos los presentados electrónicamente, y atendiendo al orden riguroso de recepción por telefax.

Cuando se realice la presentación de un título que afecte a varias fincas, a todos los efectos legales, se entenderá que se trata de tantos asientos de presentación distintos como fincas registrales comprenda aquel.

En el supuesto de presentación simultánea de títulos contradictorios relativos a la misma finca, el orden ha de determinarse por voluntad del presentador si es una misma persona, o por acuerdo entre los interesados si los presentadores fuesen distintos. Caso de no existir acuerdo se tomará anotación preventiva de los títulos, expresando que no se practica inscripción en tanto por los propios interesados o por los tribunales no se determine a que título ha de darse preferencia.

**EL ARTÍCULO 17 DE LA LEY HIPOTECARIA.**

Un título incompatible puede ser presentado en el Registro en fecha posterior o anterior al que ya figura presentado o inscrito, de forma que:

1. Si la fecha es posterior es aplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que regula el principio de tracto sucesivo, conforme al cual sólo son admisibles los actos dispositivos posteriores del titular registral.
2. Si la fecha es anterior es aplicable el cierre registral ordenado por el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que “inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales impuesto sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transcriba o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento”.

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria es aplicable tanto a las inscripciones y cancelaciones como a las anotaciones preventivas que sean susceptibles de producir el cierre registral, como ocurre con las anotaciones por defecto subsanable o prohibición de disponer.

En cambio, no es aplicable a las anotaciones preventivas que producen una simple preferencia de rango, como ocurre con las anotaciones de embargo.

**EL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: SUS CIRCUNSTANCIAS Y EFECTOS.**

Dispone el artículo 246 de la Ley Hipotecaria que La prioridad registral de los títulos susceptibles de inscripción se determinará respecto de cada finca o derecho por el asiento de presentación en el que hará constar necesariamente:

1. La identificación del presentante.
2. El modo de ingreso, físico, telemático, o por correo, del título.
3. El momento exacto de su recepción.
4. La especie del título presentado, su fecha y autoridad o funcionario que lo expida.
5. El derecho que se constituya, modifique, trasmita o extinga.
6. La persona a cuyo favor se ha de practicar la inscripción.
7. La finca o fincas registrales a que se refiere.
8. En caso de solicitud de constitución de hipoteca, se hará constar la responsabilidad por principal garantizada por cada finca.

Los efectos que produce el asiento de presentación son dos:

1. Fija la fecha de la inscripción, siendo la fecha del asiento de presentación la que determina la prioridad.
2. Cierra el Registro con carácter definitivo, si el título presentado se inscribe, y sólo transitoriamente en caso contrario, pues el asiento de presentación tiene una duración de sesenta días, salvo los casos excepcionales de suspensión o ampliación de dicho plazo previstos.

**RANGO HIPOTECARIO Y SUSTANTIVACIÓN DEL PUESTO: PERMUTA, POSPOSICIÓN Y RESERVA DE PUESTOS.**

Cuando concurren varios derechos compatibles sobre una misma finca, la situación de prioridad de unos asientos respecto a otros se denomina *rango hipotecario*. El contenido, naturaleza y extensión de los derechos concurrentes no se altera, pero el rango influye en el valor del derecho, que aumenta o disminuye al mismo tiempo que se antepone o pospone el rango, especialmente cuando se trata de hipotecas sucesivamente constituidas.

Nuestro ordenamiento jurídico adopta un sistema de rango variable, en el que el rango es inseparable del propio derecho, de modo que si se cancela el derecho que ocupa el rango preferente, el derecho de rango posterior avanza automáticamente a ocupar el lugar del primero.

No obstante, el rango puede ser alterado por voluntad de las partes, dando lugar a los siguientes supuestos:

1. La permuta de puestos, que es el cambio de rango entre dos derechos inscritos en el Registro, y exige el consentimiento de los titulares de derechos intermedios que puedan sufrir perjuicio con la permuta.
2. La posposición, que es el cambio de rango que se produce al postergarse un derecho inscrito en beneficio de otro de inscripción futura, y que conforme al artículo 241 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, referido al derecho de hipoteca pero aplicable, exige los siguientes requisitos:
3. Que el acreedor que haya de posponer lo consienta.
4. Que se determine la responsabilidad máxima y duración de la hipoteca futura.
5. Que la hipoteca futura se constituya en el plazo necesariamente convenido al efecto.

La doctrina registral aplica estos requisitos también a la condición resolutoria expresa, pero no admite la posposición de rengo de embargos.

1. La reserva de puestos, que es una modalidad de posposición en la que el titular de un derecho nacido pero no inscrito conviene con el futuro titular de un derecho no nacido que la preferencia que el primero obtenga con la inscripción le sea reservada al segundo. Cumplida la condición de la inscripción del derecho futuro, éste quedará antepuesto al que fue objeto de la reserva y a todos los posteriores, haciéndose así constar por nota marginal.

**EL ASIENTO DE INSCRIPCIÓN Y CIRCUNSTANCIAS QUE DEBE CONTENER.**

La inscripción es un asiento principal, definitivo y de carácter positivo que se practica en el libro de inscripciones para hacer constar la constitución, transmisión o modificación de un derecho real inmobiliario.

La inscripción debe practicarse en el plazo de quince días contados generalmente desde la fecha del asiento de presentación, o bien la fecha en que se devuelva el documento que fue retirado, o se devuelva subsanado si adolecía de defectos, o se despache un título previo si estaba pendiente de él, o hayan transcurrido dos meses desde que se publique oficialmente la resolución estimatoria de un recurso gubernativo, si la calificación negativa del título presentado fue objeto de recurso

Las inscripciones pueden ser:

1. Extensas, que examinaré con posterioridad, y concisas, cuando la ley permite que la inscripción no exprese todas las circunstancias que debe contener una inscripción extensa o lo haga de forma abreviada.
2. Principales y de referencia, cuando la finca se extiende al territorio de varios Registros, ayuntamientos o secciones, en cuyo caso se practica una inscripción principal, comprensiva de la finca total, allí donde radique su mayor parte, y una inscripción de referencia en los restantes Registros, ayuntamientos o secciones.
3. Primeras, cuando abren folio registral, y posteriores.
4. Comunes, cuando siguen la normativa general, o especiales, cuando la ley establece particularidades, como ocurre con las inscripciones de concesiones, aguas o minas.

Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, las inscripciones extensas deben contener las siguientes circunstancias, sin perjuicio de lo especialmente regulado para determinadas inscripciones:

1. El IDUFIR o código registral único de la finca.
2. Su descripción, con su situación física detallada, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral y si la finca está o no coordinada gráficamente con el catastro.
3. Su calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.
4. Siempre que se inmatricule una finca o se realicen operaciones de reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca.
5. La naturaleza, extensión y condiciones, suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba, y su valor cuando constare en el título.
6. El derecho sobre el cual se constituya el que sea objeto de la inscripción.
7. La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción.
8. La persona de quien procedan los bienes o derechos que deban inscribirse.
9. El título que se inscriba, su fecha, y el órgano o notario que lo autorice.
10. La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción.
11. El acta de inscripción y la firma del Registrador.

Conforme al artículo 30 de la Ley Hipotecaria, la omisión o inexactitud sustancial en algunas de estas circunstancias determina la nulidad del asiento de inscripción, si bien no perjudicará al tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024