**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 1**

**DERECHO INMOBILIARIO Y DERECHO HIPOTECARIO.** **REFERENCIA A LOS SISTEMAS HIPOTECARIOS.** **NORMATIVA ESPAÑOLA VIGENTE. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SU DEMARCACIÓN. LOS LIBROS DEL REGISTRO. ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN ELLOS. PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO.**

**DERECHO INMOBILIARIO Y DERECHO HIPOTECARIO.**

El Derecho Hipotecario o Derecho Inmobiliario Registral es el conjunto de normas mayoritariamente jurídico-civiles que regulan las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y las garantías de ciertos derechos personales o de crédito, a través del Registro de la Propiedad.

Su contenido se divide en dos partes:

1. La sustantiva, que comprende la regulación de la finca y su inmatriculación, los actos y derechos inscribibles y los principios fundamentales del sistema.
2. La formal, que comprende los requisitos formales de los asientos registrales, la publicidad formal de los mismos, el modo y forma de llevar los Registros y el estatuto personal de los registradores.

**REFERENCIA A LOS SISTEMAS HIPOTECARIOS.**

La principal clasificación de los sistemas hipotecarios es la que atiende sus efectos, distinguiéndose:

1. El sistema de registro con efecto de inoponibilidad de lo no registrado, acogido por la legislación francesa, en el cual el Registro no garantiza al adquirente la titularidad del transmitente o su exactitud, sino tan sólo que los actos de enajenación o gravamen que no hayan sido transcritos al Registro no podrán serle opuestos.
2. El sistema de registro con efecto de exactitud de lo registrado, acogido por la legislación alemana, en el cual se presume que los derechos reales inscritos existen realmente y que los cancelados no, y que el que figura como propietario o titular de un derecho real lo es en realidad salvo prueba en contrario.
3. El sistema de registro con efecto de inatacabilidad de lo registrado, acogido por la legislación australiana, en el que la inmatriculación de una finca produce un título que es inatacable y con fuerza probatoria absoluta, de forma que la enajenación o gravamen de la finca se produce mediante su constancia en el título.

**NORMATIVA ESPAÑOLA VIGENTE.**

Aunque existen antecedentes más remotos, el antecedente próximo de la normativa vigente es la Ley Hipotecaria de 1861, que recogió la regulación de la hipoteca y el Registro que contenía el fracasado proyecto de Código Civil de 1851.

El Código Civil de 24 de julio 1889 no alteró se limitó a reproducir, aclarar o remitirse a la Ley Hipotecaria.

Tras distintas reformas de la misma, el Decreto de 8 de febrero de 1946 aprobó el vigente texto refundido de la Ley Hipotecaria, desarrollado por el Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947.

Además, existen otras cormas complementarias de las anteriores, como:

1. El Real Decreto de 4 de julio de 1997, sobre inscripción de actos urbanísticos.
2. El texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004.
3. El texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015.

**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: SU DEMARCACIÓN.**

El Registro de la Propiedad es el organismo encuadrado en el Ministerio de Justicia a través de la tradicionalmente denominada Dirección General de los Registros y del Notariado, desde 2020 denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tiene como misión fundamental la publicidad oficial de la situación jurídica de las fincas, con la pretensión de dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario.

El sistema inmobiliario registral español es de pluralidad de Registros, de forma que cada uno de ellos tiene una circunscripción territorial que delimita su ámbito competencial, disponiendo el artículo 1 de la Ley Hipotecaria que “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. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles”.

Conforme a los artículos 1 y 2 del Reglamento Hipotecario, la demarcación registral puede ser alterada cuando el interés público lo aconseje, debiendo procederse a la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes.

Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca.

**LOS LIBROS DEL REGISTRO.**

El artículo 238 de la Ley Hipotecaria establece que el Registro de la Propiedad se llevará bajo la técnica del folio real en formato y soporte electrónico, mediante un sistema informático registral que garantice la interconexión entre los Registros y con los servicios centrales del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España, a través de la correspondiente red corporativa.

El folio real en soporte electrónico de cada finca se creará con ocasión de su inmatriculación o primera inscripción, o bien con ocasión de la realización de cualquier operación registral sobre aquella, con excepción de asientos accesorios. El folio incluirá necesariamente en el primer asiento que se realice la descripción actualizada de la finca y la relación de las titularidades, cargas y derechos vigentes que recaigan sobre aquella, con sus datos esenciales

Los libros del Registro son los previstos por el artículo 362 del Reglamento Hipotecario, y se clasifican en dos grupos, a saber:

1. Principales, que contienen los datos fundamentales de los actos y derechos inscritos. Estos libros son el libro de inscripciones, el diario de operaciones y el libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.
2. Auxiliares, que son los que facilitan el manejo de otros o tienen fines fiscales o estadísticos, como el libro de estadística, los índices y el inventario.

El artículo 244 de la Ley Hipotecaria dispone que se abrirá un libro para cada término municipal que en todo o en parte esté enclavado en el territorio de un Registro, si bien la se podrá acordar, por razones de conveniencia pública, que un término municipal se divida en dos o más secciones y que se abra un libro de inscripciones para cada una de ellas.

**ASIENTOS QUE SE PRACTICAN EN ELLOS.**

El asiento registral es la constatación formal hecha en los libros registrales, de los hechos, actos y negocios que por su naturaleza pueden tener acceso al Registro.

Conforme al artículo 242 de la Ley Hipotecaria, en los folios reales de cada finca se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción.

La normativa hipotecaria sigue el llamado sistema de inscripción, consistente en llevar al asiento un extracto del contenido del título presentado en el Registro, expresivo de sus datos o circunstancias fundamentales de interés para la publicidad jurídico-real.

Conforme al artículo 238 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales de los libros de inscripciones constarán en soporte digital, firmado electrónicamente por el registrador, y se visualizarán a través de la aplicación de gestión registral. Los asientos de inscripciones, anotaciones preventivas y cancelaciones de cada finca se visualizarán a continuación unos de otros, por su orden correlativo, y las notas marginales, al margen del asiento al que correspondan.

De los asientos se suelen hacer las siguientes clasificaciones:

1. Asientos principales y accesorios, según tengan subsistencia propia, como las inscripciones y las anotaciones preventivas, o estén al servicio de otros asientos, como las notas marginales.
2. Asientos definitivos y provisionales, según sean de duración indefinida, como las inscripciones y cancelaciones, o estén destinados a convertirse en asientos definitivos o a quedar caducados, como las anotaciones preventivas.
3. Asientos de carácter positivo y negativo, según exterioricen un derecho en plena vida o nacimiento, como las inscripciones, o constaten la extinción un derecho o de un asiento, como las cancelaciones.
4. Asientos que publican derechos, que son la regla general, y asientos que publican hechos, como las inscripciones de obra nueva.
5. Asientos de los libros principales de inscripciones, como las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales, o bien en el diario de operaciones, como el asiento de presentación.

Además, los Registros dispondrán de una base de datos auxiliar para la gestión registral, de modo que, sin perjuicio del contenido esencialmente literario del asiento, sus datos fundamentales solamente podrán incorporarse al asiento mediante su previa introducción en la base de datos y únicamente podrán corregirse modificando la base de datos y generando un nuevo asiento antes de su firma que sustituya al anterior.

**PUBLICIDAD FORMAL DEL REGISTRO.**

Para que el Registro cumpla su finalidad principal de asegurar el tráfico jurídico inmobiliario, es preciso que los particulares y autoridades puedan conocer su contenido, lo que se realiza a través de los medios de publicidad formal del Registro.

Dispone el artículo el 221 de la Ley Hipotecaria que “los Registros serán públicos para quienes tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos. El interés se presumirá en toda autoridad, empleado o funcionario público que actúe por razón de su oficio o cargo”.

La calificación de la existencia de tal interés corresponde al Registrador, quien podrá denegar la publicidad formal solicitada si aprecia que no concurre un interés legítimo en el solicitante. Eso sí, tal interés puede ser muy amplio, desde la investigación patrimonial y económica hasta la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o al ejercicio de acciones.

En cualquier caso, la publicidad formal no dispensa de la aplicación de la legislación en materia de protección de datos, debiendo por ello el Registrador adoptar las debidas cautelas respecto de los datos personales incluidos en los asientos.

Conforme a los artículos 222 y siguientes de la Ley Hipotecaria, la publicidad formal se puede hacer efectiva por tres medios:

1. Por exhibición directa de los libros en la parte necesaria de su contenido, que deberá hacerse, si así se solicita, por medios telemáticos, la cual no requiere la intermediación del Registrador cuando quien consulta es una autoridad, empleado o funcionario público, que actúe por razón de su oficio y cargo.
2. Por nota simple, consiste en la reproducción, literal o en extracto, del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, e incluirá la identificación de ésta, la identidad del titular de derechos inscritos sobre la misma, las características de éstos, y las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple sólo tiene valor informativo y no da fe del contenido de los asientos.

1. Por certificación, que es un traslado del contenido del Registro hecho bajo la fe del Registrador que tienen el valor de documento público.

Las certificaciones constituyen el único medio de acreditar, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales.

Las certificaciones pueden ser:

1. De los asientos de todas clases que existan en el Registro, relativos a bienes o a personas que los interesados señalen.
2. De asientos determinados que los mismos interesados designen.
3. De no existir asientos de ninguna especie, o de especie determinada, sobre ciertos bienes o a nombre de ciertas personas.

La publicidad registral se emitirá siempre en formato y soporte electrónico, sin perjuicio de su traslado a papel si fuera necesario. Las notas simples se garantizarán en cuanto a su origen e integridad con el sello electrónico del Registro y las certificaciones con el certificado electrónico cualificado de firma del registrador. En uno y otro caso estarán dotadas de un código electrónico de verificación

José Marí Olano

27 de agosto de 2024