**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 2**

**LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.** **CLASES DE INSCRIPCIÓN POR SUS EFECTOS. LA INADMISIBILIDAD DE LOS DOCUMENTOS NO INSCRITOS. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LEGITIMACIÓN PARA PEDIR LA INSCRIPCIÓN. EL DESISTIMIENTO.**

**LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS.**

Los principios hipotecarios son las reglas más generales de la legislación hipotecaria, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que expresan las líneas maestras de nuestro ordenamiento inmobiliario registral.

Al deducirse o expresarse en la normativa hipotecaria, pueden cambiar con ella, por lo que los principios hipotecarios no son principios generales del Derecho de los artículos 1.1 y 1.4 del Código Civil de 24 de julio de 1889.

Estos principios, estudiados a lo largo de esta parte del programa, son los siguientes:

1. Inscripción.
2. Especialidad.
3. Rogación.
4. Tracto sucesivo.
5. Legalidad.
6. Prioridad.
7. Publicidad material, que se desdobla en dos, legitimación y fe pública registral.
8. Publicidad formal.

**PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN.**

La generalidad de la doctrina entiende que no existe un verdadero y propio principio de inscripción, ya que, salvo los casos de inscripción constitutiva, la inscripción no es requisito para la existencia y titularidad del dominio y los derechos reales inmobiliarios.

Por ello, cuando trata del principio de inscripción la doctrina estudia dos cuestiones:

1. La primera, la voluntariedad u obligatoriedad de la inscripción, ya que en nuestro ordenamiento, como regla general, la inscripción es voluntaria, sin perjuicio de los estímulos que se prevén para que el titular inscriba, como son:
2. La ineficacia en perjuicio de terceros de los títulos no inscritos.
3. La necesidad de la previa inscripción para inscribir títulos posteriores.
4. La inadmisibilidad de los documentos no inscritos.

No obstante, además de los casos en los que la inscripción es constitutiva, el artículo 36 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003 dispone que las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros.

1. La relación entre tradición y el Registro, es decir, si la doctrina del título y el modo se ha visto trastocada por el sistema de inscripción.

Hay autores que entienden que, cuando finca se inmatricula, a partir de ese momento el dominio de la finca se transmite sin necesidad de tradición desde que se produzca la inscripción, lo que fundan en el artículo 1473 del Código Civil, que en el caso de doble venta de inmuebles confiere la propiedad al adquirente que primero inscriba, no al que primero tome posesión del bien.

No obstante, la doctrina mayoritaria considera que es preciso que en ambas ventas se produzca la tradición, aunque sea simbólica o instrumental, de forma que si en una de ellas falta no se plantea conflicto que deba resolverse por el artículo 1473 del Código Civil.

Por ende, la inscripción no forma parte del *iter* transmisivo, que se desarrolla al margen del Registro, de forma que la tradición perfecciona el proceso adquisitivo mientras que la inscripción da publicidad a la titularidad adquirida.

**CLASES DE INSCRIPCIÓN POR SUS EFECTOS.**

En atención a sus efectos, la inscripción puede ser:

1. Constitutiva, cuando la inscripción es requisito necesario para el nacimiento, modificación o extinción del derecho real inscrito.
2. Declarativa, cuando la inscripción se limita a dar publicidad a la mutación jurídico-real acaecida fuera del Registro.

En nuestro ordenamiento jurídico la regla general es la de la inscripción declarativa, si bien tienen efectos constitutivos las inscripciones de los derechos de:

1. Hipoteca inmobiliaria, conforme a los artículos 1875 del Código Civil y 145 y 159 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946.
2. Hipoteca mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión, conforme a su Ley reguladora de 16 de diciembre de 1954.
3. Hipoteca naval, conforme a la Ley de Navegación Marítima de 24 de julio de 2014.
4. Superficie, conforme al texto refundido de la Ley del Suelo de 30 de octubre de 2015.

**LA INADMISIBILIDAD DE LOS DOCUMENTOS NO INSCRITOS.**

Dispone el artículo 319 de la Ley Hipotecaria que los Juzgados y Tribunales y las oficinas públicas no admitirán ningún documento o escritura de que no se haya tomado razón en el Registro por los cuales se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos reales sujetos a inscripción, si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito. Si tales derechos hubieran tenido ya acceso al Registro, la inadmisión procederá, cualquiera que sea la persona contra quien se pretenda hacerlos valer ante los citados Tribunales y oficinas.

Por ende, cuando el documento se refiera a un derecho todavía no publicado, debe ser admitido si se presenta para hacerlo valer *inter partes*, y no en perjuicio de tercero.

No obstante, conforme a los artículos 319 a 321 de la Ley Hipotecaria, esta regla general tiene las siguientes excepciones:

1. La presentación de documentos a efectos fiscales o tributarios.
2. En los expedientes de expropiación forzosa que se sigan contra el que tenga los bienes en concepto de poseedor, no será necesario que éstos tengan tomada razón de dicha situación en el Registro.
3. Cuando el documento se presente para corroborar otro título posterior inscrito o ejercitar la acción de rectificación del Registro.
4. Cuando el documento se presente para pedir la declaración de nulidad y consiguiente cancelación de algún asiento que impida verificar la inscripción de aquel documento.

En todo caso, la inadmisibilidad afecta tan sólo al documento, pero no al derecho real que se intenta hacer valer, que puede ser probado por otros medios.

**EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN: LEGITIMACIÓN PARA PEDIR LA INSCRIPCIÓN.**

El procedimiento registral es el que es preciso seguir para practicar un asiento en el Registro, y comprende los siguientes trámites:

1. La solicitud del interesado, dirigida al Registrador, para que practique el asiento solicitado.
2. La presentación de los documentos necesarios para la práctica del asiento.
3. La calificación registral, que se estudia detenidamente en el tema 8 de esta parte del programa.
4. Si la calificación es favorable, la extensión del asiento solicitado.
5. Si la calificación es desfavorable, cabe solicitar calificación alternativa o interponer recurso.

Como la finalidad del procedimiento registral es privada, tiene carácter dispositivo y se inicia siempre a solicitud del interesado, a lo que se conoce como principio de rogación.

El artículo 245 de la Ley Hipotecaria dispone que el procedimiento registral se iniciará mediante la presentación presencial o telemática en el Registro de la correspondiente solicitud, a la que se acompañará el documento que se trate de presentar, añadiendo el artículo 252 que los títulos sujetos a inscripción en el Registro podrán presentarse en soporte papel o electrónico.

Los artículos 245 a 252 de la Ley Hipotecaria regulan la presentación de documentos en el Registro de forma telemática, presencial o mediante su remisión por correo postal o servicios de mensajería o telefax, así como su toma de razón en el diario de operaciones a través del asiento de presentación.

Los documentos electrónicos presentados en el Registro y las copias digitalizadas de los documentos presentados en formato papel, se archivarán electrónicamente en el Registro a los efectos de su conservación y custodia en un solo legajo electrónico ordenado por número de entrada.

Conforme al artículo 250 de la Ley Hipotecaria, presentado un título se presumirá la solicitud de inscripción de todo el documento salvo desistimiento o solicitud de inscripción parcial.

Respecto de la legitimación para solicitar la inscripción, el artículo 6 de la Ley Hipotecaria dispone que “la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

1º. Por el que adquiera el derecho.

2º. Por el que lo transmita.

3º. Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

4º. Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos”.

Además, existen supuestos excepcionales en los que por razones extrahipotecarias determinadas personas se hallan obligadas a solicitar la inscripción, como sucede en el caso expuesto de bienes públicos y los diversos supuestos de hipotecas legales.

**EL DESISTIMIENTO.**

Conforme al artículo 250 de la Ley Hipotecaria, extendido el asiento de presentación, y si el registrador no hubiera aún resuelto, el presentante o el interesado podrán retirar el título presentado.

El desistimiento deberá formularse antes del efectivo despacho del título y podrá solicitarse en documento privado suscrito con firma electrónica, en documento público o en documento privado en soporte papel con firmas legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

El desistimiento no podrá admitirse cuando del mismo se derive la imposibilidad de despachar otro documento presentado salvo que la petición del desistimiento se refiera también a éste y se trate del mismo interesado o, siendo distinto, lo solicite también éste.

Respecto de los documentos judiciales o administrativos solo procederá el desistimiento cuando se solicite por la autoridad judicial o el órgano competente que los hubiese ordenado y remitido.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024