

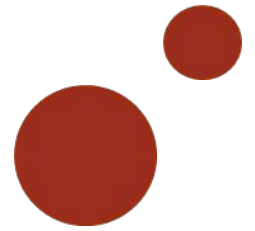
# MASTER CLASS. DERECHO REGISTRAL

Derecho inmobiliario.  
Contratos y el derecho inmobiliario registral



*En unos momentos empezamos...*

# DERECHO REGISTRAL

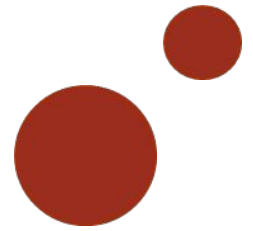


## Concepto:

Es el conjunto de normas jurídicas y principios que tratan de la publicidad de situaciones jurídicas de trascendencia real a través del Registro de la Propiedad.



# DERECHO REGISTRAL

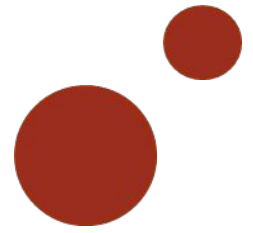


## Características

- Es un derecho de carácter privado que da protección a quien inscribe (art. 34 de la Ley Hipotecaria).
- Es un derecho imperativo, que son normas jurídicas de derecho necesario.
- Persigue la seguridad de la propiedad sobre el bien inmuebles, tanto en la adquisición como en lo referente al crédito.



# DERECHO REGISTRAL

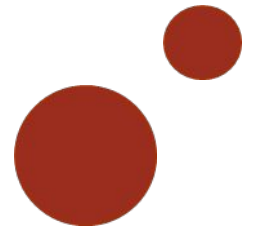


## Características

- Establece y organiza el Registro de la Propiedad.
- Es un derecho que regula la constatación en el Registro de la Propiedad de inmuebles y fincas.
- Delimita el valor jurídico de la inscripción, así como sus efectos.
- Es un derecho general, de aplicación a todo el territorio.
- Es un Derecho que corresponde al Estado aunque las Autonomías pueden hacer en sus normativas para complementar su regulación.



# DERECHO REGISTRAL



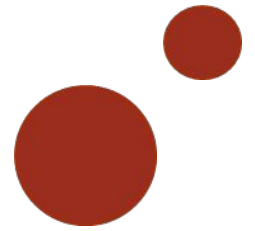
## Publicidad registral

Es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad general *erga omnes (frente a todos)* y con ciertos efectos jurídicos *sustantivos sobre la situación publicada*.

*Por tanto, se producen ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación inscrita.*



# DERECHO REGISTRAL



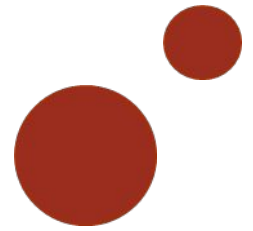
## Publicidad registral

Son precisamente esos efectos los que permiten diferenciar varias clases de registros:

- Registros civiles/sustantivos.
- Registros jurídicos/de la Propiedad.
- Registros administrativos.



# DERECHO REGISTRAL



## Publicidad registral

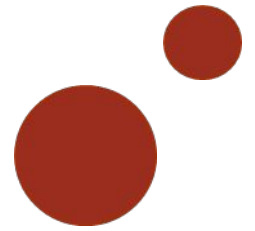
La **forma** es una exteriorización de la Voluntad que se declara a través de la palabra (forma verbal) o por escrito (forma escrita, ya sea en documento privado o público). Por tanto, la forma tiene que ver con la exteriorización de la declaración de voluntad sobre la definición del negocio jurídico.

En cambio, **la publicidad** opera como exteriorización cuando ya se ha producido la forma del negocio jurídico: la forma es anterior a la publicidad.

La exteriorización sobre la definición de la publicidad registral es continuada. Se manifiesta en la publicidad resultante de los libros y asientos registrales, donde constan las titularidades en todo momento hasta su cancelación.



# DERECHO REGISTRAL



## Publicidad registral

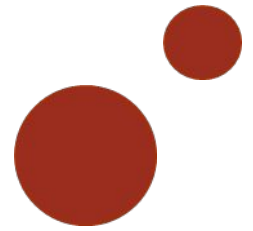
Se lleva a cabo mediante una institución jurídica que es el REGISTRO PROPIEDAD:

En el que existen unos libros donde se practican los asientos y un jurista encargado de informar y certificar lo que consta en tales asientos (también conocido como el Registrador de la Propiedad), firmando bajo su responsabilidad el acceso y transmisión de la propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles





# DERECHO REGISTRAL



## Publicidad registral

Hay que atender a la existencia de una variedad de Registros Jurídicos en que en unos casos:

- predomina la publicidad de hechos (Registro Civil)
- Predomina la publicidad de situaciones jurídicas (Registro de la Propiedad) consistentes en derechos reales sobre inmuebles y otros supuestos relativos la propiedad



# DERECHO REGISTRAL

## Publicidad registral

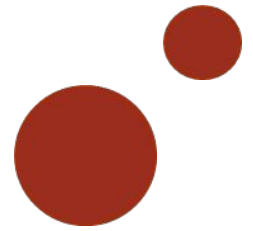
### Objetivo o Finalidad es:

- ❑ Producir cognoscibilidad general.

Es decir se publica para posibilitar que exista o sea posible ese conocimiento, de forma que no se pueda alegar ignorancia.



# DERECHO REGISTRAL



## Publicidad registral

### Características:

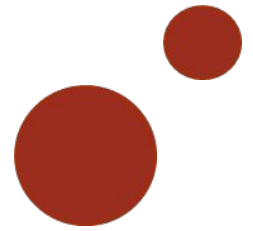
#### -Produce efectos jurídicos sustantivos:

El acceso de los títulos y contratos al Registro de la Propiedad tiene importantes consecuencias jurídicas. Puede ser un efecto constitutivo conformador, de inoponibilidad, de prioridad, de legitimación y de fe pública.

-La Presunción de exactitud, bajo la salvaguarda de los Tribunales. Se diferencia así entre los Registros administrativos como meros archivos de datos de los Registros jurídicos que producen efectos sustantivos.



# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

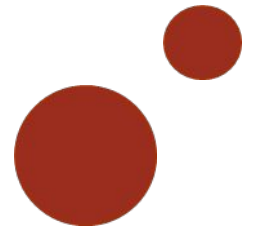
Tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles

Como institución aparece en el Art. 1.1. LH que coincide literalmente con el Art. 605 del CC:

*“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”.*



# DERECHO REGISTRAL



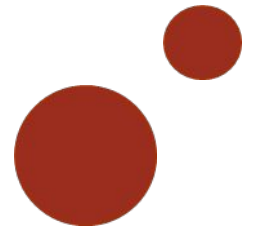
## El Registro de la propiedad

### 4 Finalidades importantes:

- La seguridad jurídica de los derechos y del tráfico de bienes inmuebles.
- El fomento del crédito como afluencia de capitales así como el fomento personal además del territorial.
- Tiende a evitar la usura, los fraudes y las estafas, propios de los sistemas clandestinos. También evita la doble venta.
- Cumple una finalidad cautelar, evitando el litigio.



# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

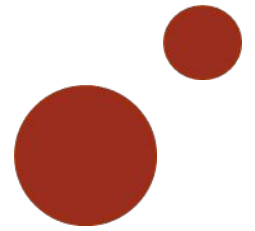
El Registro es el instrumento de la publicidad, teniendo como finalidad precisamente la publicidad registral.

Además, es la institución jurídica dirigida a contener la publicidad de la situación jurídica de los bienes inmuebles

Sirve para inscribir y dar publicidad a la propiedad de los bienes inmuebles y de los derechos que recaen sobre los mismos.



# DERECHO REGISTRAL

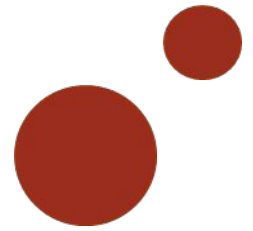


## El Registro de la propiedad

- En el Código Civil (arts. 605 a 608)
- En la Ley Hipotecaria (arts. 1 a 103 – 198 a 329)



# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

- En el Código Civil (arts. 605 a 608)
- En la Ley Hipotecaria (arts. 1 a 103 – 198 a 329)

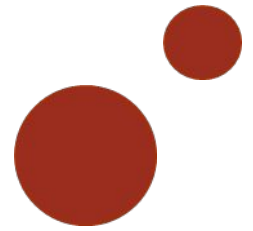
### Art. 9 – La Inscripción contiene:

- Descripción de la finca
- La representación gráfica georreferenciada
- La naturaleza, extensión y condiciones, del derecho que se inscriba,  
y su valor.
- El derecho sobre el cual se constituya
- La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga
- La persona de quien procedan
- El título que se inscriba, su fecha
- La fecha de presentación del título en el Registro y la de la inscripción
- El acta de inscripción y la firma del Registrador





# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

Art. 18 – Plazo de 15 días para la inscripción desde asiento presentación.

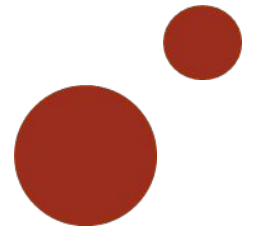
\* Fuera de plazo reducción de aranceles

La Calificación puede ser:

- Positiva
- Negativa (art. 19 bis) han de constar las causas, motivación, medios, órgano y plazo de impugnación.  
Recurso ante la DGRN o instar cuadro de sustitución



# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

### Art. 34

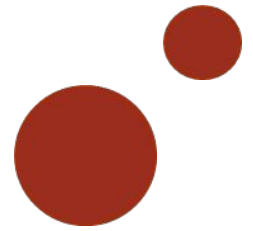
El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.



# DERECHO REGISTRAL



## El Registro de la propiedad

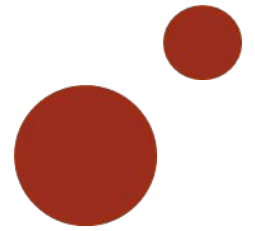
### Las Anotaciones Preventivas (art. 42 y sig.)

#### ¿Quién las solicita? – art. 42

- El que demandare en juicio.
- A su favor mandamiento de embargo
- El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria.
- Providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.
- El que propusiere demanda.
- Los herederos respecto de su derecho hereditario,
- El legatario que no tenga derecho a .....



# DERECHO REGISTRAL



El Registro de la propiedad

La Información se proporciona a través de:

- Notas Simples (222.5 L.H.)
- Las Certificaciones (art. 223)



Muchas gracias a  
todos por su atención

