

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

EN BREVE

Siguiendo lo establecido en el artículo 606 del Código Civil y el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, 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. Roca Sastré, autor doctrinal de nuestro país, definía al Registro de la Propiedad como: “una institución jurídica que, destinada a robustecer la seguridad jurídica inmobiliaria, tiene por objeto la inscripción de las constituciones, transmisiones, modificaciones y extinciones de los derechos reales sobre bienes inmuebles, así como las resoluciones judiciales relativas a la capacidad de las personas y de los contratos de arrendamiento y de opción”. Otro gran autor doctrinal, Díez Picazo, concibe al Registro de la Propiedad como “una institución administrativa destinada a contener la publicidad oficial de la situación jurídica de los bienes inmuebles”.



SUMARIO

1. Libros del Registro
2. Concepto y clases de asientos registrales
3. Fines del registro
4. La prescripción conforme al Registro y la usucapión
5. Expediente de información posesoria
6. Certificaciones administrativas posesorias
7. Conclusiones



**Juan Manuel
Orenes Bastida**

Abogado de
Orenes&Asociados Abogados.
Miembro de Legal Touch

LIBROS DEL REGISTRO

El artículo 362 del Reglamento Hipotecario establece que el Registro de la Propiedad estará conformado por los siguientes libros:

- 1. Libro de inscripciones.** Se trata de uno de los libros más importantes de los que está compuesto el Registro, ya que en él se realizan todas las inscripciones, anotaciones, cancelaciones y cualquier otra nota o título que se encuentre sujeto a inscripción registral.



2. Diario de las operaciones del Registro.

El libro Diario sirve para registrar y dejar constancia de la entrada de cualquier documento al Registro, conteniendo un breve resumen sobre su contenido y estableciendo la fecha exacta en la que se produjo la entrada para garantizar el cumplimiento del principio de la preferencia temporal: “prior in tempore potior in iure”.

3. Libro de incapacidades. Como su nombre indica, en este libro se realizan todas las inscripciones relativas a las incapacidades declaradas por sentencias judiciales.

4. Índice de fincas y personas. La llevanza de este libro podrá sustituirse mediante la creación de otros medios de soporte que se encuentren autorizados.

5. Libro de estadística. El libro de estadística se encarga de contener todos los inmuebles matriculados en el registro, los derechos reales contenidos en el mismo y los asientos que se han practicado.

“EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ESTARÁ CONFORMADO POR EL LIBRO DE INSCRIPCIONES, DIARIO DE OPERACIONES DEL REGISTRO, LIBRO DE INCAPACIDADES, ÍNDICE DE FINCAS Y PERSONAS, LIBRO DE ESTADÍSTICA, LIBRO ESPECIAL DE ANOTACIONES, LIBRO DE INVENTARIO Y OTROS LIBROS”

6. Libro especial de anotaciones de suspensión de mandamientos judiciales, laborales o administrativos.

7. El libro de inventario realiza una relación entre todos los Libros que existen en el Registro de la Propiedad actualizándose, con carácter general, de forma mensual.

8. Otros libros que, a juicio de los Registradores de la Propiedad, estimen convenientes.

A pesar de la gran variedad de libros existente, los principales son: el Libro de Inscripciones y el Libro Diario, ya que en ellos se practican los elementos más importantes y la información contenidos en ellos es de especial importancia en la práctica.

CONCEPTO Y CLASES DE ASIENTOS REGISTRALES

Por otro lado, los asientos registrales se constituyen como los elementos (escritos, anotaciones, apuntes, aclaraciones...) que integran los libros contenidos en el Registro de la Propiedad. Siguiendo lo dispuesto en el artículo 41 del Reglamento Hipotecario, se establece que: “En los libros del Registro de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: asientos de presentación, de inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales”. Del citado artículo cabe destacar

que los asientos registrales pueden ser los siguientes:

- **Asientos de presentación:** Los asientos de presentación se practican sobre el Libro Diario de las operaciones del Registro y consisten en un resumen del documento presentado, dejando constancia de la fecha y hora de presentación para cumplir con la función temporal que mencionamos anteriormente. Con la realización de estos asientos, comienza el mecanismo registral, de modo que, con carácter previo a la inscripción definitiva, **mediante la práctica de estos asientos se pone de manifiesto la intención de incluir en el Registro nuevos datos.**
- **Inscripciones:** Las inscripciones se constituyen como los asientos de mayor utilidad que se practican en el Registro de la Propiedad. **A través de las inscripciones se registra una transmisión, constitución o alteración de algún derecho real**, por lo que es necesario que se detalle de forma precisa los titulares del derecho, la identificación del objeto sobre el que recaiga la inscripción, la situación legal del mismo, las personas intervinientes y cuantos más datos de identificación sean necesarios para poder especificar todo de forma concisa.
- **Anotaciones preventivas:** Las anotaciones preventivas son asientos que se realizan sobre los libros registrales con la finalidad de advertir o poner de manifiesto alguna circunstancia que pueda hacer cambiar los datos que aparecen en el Registro. De esta manera, **ante la presencia de una anotación preventiva, ésta prevalecerá frente a la información registral del propio asiento.** Una de las anotaciones preventivas que podemos observar con mayor frecuencia es la de embargo, teniendo por objeto advertir a terceros la existencia de un proceso de apremio sobre el bien inmueble del que se trate para que, si lo adquieren, tengan conocimiento de la verdadera situación en la que se encuentra.
- **Cancelaciones:** Los asientos de cancelación sirven para determinar la cancelación de un asiento anterior, declarando la ineficacia de los mismos y dejándolos sin efecto.

“LA PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA TAMBIÉN CONOCIDA COMO PRESCRIPCIÓN LIBERATORIA, IMPLICA LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO DE UN DERECHO CUANDO EL TITULAR DEL MISMO NO LO HAYA EJERCITADO DENTRO DEL PLAZO LEGAL ESTABLECIDO”

- **Notas marginales:** Las notas marginales ponen de manifiesto la existencia de ciertos datos o hechos que deben estar presentes en el Registro. Tienen un carácter accesorio por lo que su existencia dependerá de otros asientos que tengan la consideración de principal. En ocasiones, debido a que su precio es más económico que el de los asientos de cancelación, se utilizan para indicar la cancelación de ciertas anotaciones.
- Por último, aunque la Ley no lo menciona expresamente, es necesario hacer referencia a las **inmatriculaciones**, puesto que **son consideradas como los primeros asientos que se practican en el Registro y sobre los que sucesivamente se irán anotando el resto**, inscribiendo la titularidad de una finca.

A su vez, junto con la clasificación que acabamos de mencionar, los asientos registrales pueden tener un carácter principal o accesorio, dependiendo de si pueden existir por sí mismos, o bien, necesitan la previa existencia de otro asiento registral. También podrán ser negativos o positivos según declaren la extinción

“LAS NOTAS MARGINALES PONEN DE MANIFIESTO LA EXISTENCIA DE CIERTOS DATOS O HECHOS QUE DEBEN ESTAR PRESENTES EN EL REGISTRO. TIENEN UN CARÁCTER ACCESORIO POR LO QUE SU EXISTENCIA DEPENDERÁ DE OTROS ASIENTOS QUE TENGAN LA CONSIDERACIÓN DE PRINCIPAL”



de un derecho o la existencia de uno nuevo y podrán tener una duración indefinida mientras dura su periodo de vigencia o una duración determinada.

FINES DEL REGISTRO

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria dispone que el objeto o finalidad del Registro de la Propiedad es la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

En un sentido más amplio podríamos afirmar que la finalidad perseguida por el Registro de la Propiedad va más allá que la simple inscripción o anotación de actos y derechos inscribibles, ya que **además de cumplir con esa función, proporciona seguridad jurídica mediante la publicidad de todos los elementos contenidos en el Registro**, garantizando la veracidad de toda la información que se encuentre recogida. Esta publicidad de contenidos a la que hacemos referencia opera en un doble plano, por un lado, frente a los titulares de derechos inscritos y por otro, frente a los terceros. Otra de las funciones esenciales del Registro de la Propiedad es garantizar el cumplimiento del principio de la preferencia temporal “prior in tempore potior in iure”, ya que mediante el Registro de la Propiedad se lleva de forma exacta y precisa un orden cronológico de todas las operaciones que se han realizado, pudiendo determinar quién es el verdadero titular de un derecho o quién inscribió antes el suyo, un ejemplo del cumplimiento de este principio lo encontramos en la Sentencia nº 30/2000 del TS, Sala 1ª, de lo Civil, 26 de enero de 2000, por la que se declara la preferencia temporal de un hipoteca que fue inscrita con anterioridad a otra sobre la que recae la cuestión en litigio.

LA PRESCRIPCIÓN CONFORME AL REGISTRO Y LA USUCAPIÓN

El fenómeno de la prescripción supone la adquisición o la pérdida de un derecho por el mero transcurso del tiempo. Este instituto jurídico se encuentra regulado en el artículo 1930 y siguientes del Código Civil junto con las disposiciones establecidas en la Ley Hipotecaria, principalmente el artículo 35 y 36 de dicha Ley. Cuando hablamos de la prescripción

en relación con el Registro de la Propiedad hay que tener en cuenta que, tanto la legislación como la doctrina, buscan crear un espacio equilibrado entre ambas figuras para no alterar la seguridad jurídica.

La prescripción, en nuestro Derecho Civil puede ser extintiva o adquisitiva (usucapión), a continuación, expondremos las notas características de cada tipo:

Prescripción extintiva: La prescripción extintiva también conocida como prescripción liberatoria, implica la pérdida del ejercicio de un derecho cuando el titular del mismo no lo haya ejercitado dentro del plazo legal establecido. El fundamento de esta prescripción radica en la necesidad de acotar el marco temporal en el que se puede ejercitar una acción, debido a que el deudor o la persona sobre la que se pudiera interponer dicha acción no puede quedar expuesto al ejercicio de la misma durante toda su vida, por ello, es necesario delimitar el espacio temporal transcurrido el cual, el titular de la acción perderá el derecho a poder ejercitarla.

Prescripción adquisitiva: Dentro del tema que estamos abarcando, la prescripción adquisitiva es la que mayor importancia tiene. Este fenómeno es conocido por la doctrina con el nombre de **usucapión e implica la adquisición de un derecho cuando se cumplan los requisitos establecidos para ello.** El fundamento que explica esta figura jurídica lo encontramos en la función social que cumple la propiedad, entendiéndolo que, transcurrido el tiempo establecido, el propietario puede perder su derecho cuando haya permitido la posesión del mismo por parte de otro sujeto. Dentro de la prescripción adquisitiva podemos diferenciar dos supuestos: a) **Usucapión ordinaria**, se da en aquellos casos en los que el poseedor cuenta con justo título por el que adquirió el derecho y buena fe, que se materializa en el hecho de no saber que él no es el auténtico propietario. Por otro lado, siguiendo lo establecido en el artículo 1941 del Código Civil, **la posesión tendrá que realizarse en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.** b) **Usucapión extraordinaria**, es aquella que **se aplica en los casos en los que no concurre ni justo título ni buena fe**, pudiendo adquirir igualmente la propiedad por el mero transcurso del tiempo, **pero con la diferencia de que**

los plazos aumentan considerablemente en estos supuestos.

Junto con los diferentes tipos de prescripción que hemos mencionado es necesario analizar las relaciones existentes entre este instituto jurídico y el Registro de la Propiedad, pudiendo diferenciar la usucapión que opera a favor del Registro (secundum tabulas) y la que opera en contra del mismo (contra tabulas).

- **Secundum tabulas.** Este tipo de usucapión opera a favor del Registro de la Propiedad y **se da en aquellos casos en los que el poseedor de la cosa figura como titular registral, pero no es el auténtico propietario.** Este fenómeno se encuentra regulado en el artículo 35 de la Ley Hipotecaria estableciendo 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”.
- **Contra tabulas.** La usucapión contra tabulas opera en contra del Registro de la Propiedad y su regulación la encontramos en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria. A diferencia del supuesto anterior, **en estos casos el poseedor de una cosa lo hace sin ser el titular registral y sin ser el propietario.** En el estudio de la usucapión contra tabulas es necesario tener en cuenta lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1, núm. 916/2011, 21-01-2014, por la que se establece la prevalencia del artículo 36 de la Ley Hipotecaria frente al artículo 1949 del Código Civil, siendo derogado este último.

EXPEDIENTE DE INFORMACIÓN POSESORIA

El expediente de información posesoria permite a los propietarios sin título de un bien inmueble poder acceder al Registro de la Propiedad, configurándose de esta manera como una forma alternativa que permite acceder al Registro.


Con base a lo dispuesto en la Resolución de 14 de diciembre de 2012, de la Dirección

“ANTE LA PRESENCIA DE UNA ANOTACIÓN PREVENTIVA, ÉSTA PREVALECE FRENTE A LA INFORMACIÓN REGISTRAL DEL PROPIO ASIENTO”

General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Pola de Lena a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de cuatro fincas, podemos afirmar que **los expedientes de información posesoria permiten adecuar la realidad registral a la realidad extrarregistral**, de modo que, **cuando el bien inmueble no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad se podrá proceder a su inmatriculación por este medio.** También es preciso señalar que, para poder utilizar este cauce como modo de acceso al Registro, será necesario que la finca no se encuentre previamente inscrita ya que, de estarlo, el expediente no servirá para lograr la inscripción que se pretenda.

Para obtener un expediente de información posesoria válido, es necesario tener en cuenta el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y las disposiciones relativas al mismo que se encuentran contenidas en la Ley de Jurisdicción Voluntaria, pudiendo destacar las siguientes reglas relativas a la tramitación de estos expedientes:

- **Todo el proceso de tramitación se tendrá que llevar a cabo ante la presencia notarial competente** según el ámbito territorial en el que radique la finca que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad. Los trámites comenzarán a partir del momento en el que el interesado presente un escrito en el que se detalle todos los datos correspondientes a la identificación de la finca y la identificación de los poseedores.
- Una vez superado el primer paso, **el Notario tendrá que remitir al Registrador de la Propiedad todos los datos con la finalidad de que emita un certi-**



ficado en el que se exponga si la finca consta o no inscrita en el Registro de la Propiedad. Este trámite es de especial importancia, debido a que, como establece la sentencia que hemos mencionado, en el caso de que la finca se encontrase inscrita no se podrá proceder a su nueva inscripción mediante este expediente.

Cuando el Registrador de la Propiedad haya comprobado la falta de inscripción registral, se procederá a realizar una anotación, abriéndose un periodo en el que otros interesados podrán alegar todo lo que estimen oportuno. Una vez resueltas todas las alegaciones, el procedimiento habrá finalizado y la finca será inmatriculada.

CERTIFICACIONES ADMINISTRATIVAS POSESORIAS.

El Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Hipotecaria (art.206) y la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (art.37) establecen que, **las Administraciones Públicas y las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia pueden realizar inscripciones en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles que sean de su titularidad mediante la emisión de la correspondiente certificación administrativa.**

CONCLUSIONES

- La finalidad perseguida por el Registro de la Propiedad, además de cumplir con la función de inscripción o anotación de actos y derechos inscribibles, proporciona seguridad jurídica mediante la publicidad de todos los elementos contenidos en el Registro, garantizando la veracidad de toda la información que se encuentre recogida
- Para la correcta utilización de las garantías y derechos que esta institución proporciona es necesario conocer sus diferentes libros y asientos registrales
- Los expedientes de información posesoria permiten adecuar la realidad registral a la realidad extrarregistral, de modo que, cuando el bien inmueble no se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad se podrá proceder a su inmatriculación por este medio, pero su tramitación deberá ser mediante presencia notarial y éste deberá remitir al Registrador todos los datos para la emisión del certificado