

SUMARIO

INTRODUCCIÓN	21
CAPÍTULO I. LA FORMULACIÓN TEÓRICA DE LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS EN EL MODERNO DERECHO REGISTRAL	29
I. Principio de inscripción, fe pública o de publicidad registral en su aspecto material.....	33
II. La oponibilidad del documento público	36
III. Principio de buena fe	39
IV. Reformulación de otros principios hipotecarios	42
1. Principio de legalidad	42
2. Principio de especialidad	52
3. Principio de tracto sucesivo.....	54
4. Principio de prioridad	56
CAPÍTULO II. CRÍTICA DE LAS NUEVAS TENDENCIAS.....	59
I. El control de legalidad registral absoluto no es posible	62
1. No es posible garantizar de forma absoluta la validez de los negocios inscritos: Los límites del juicio de legalidad notarial y registral	62
II. El control de legalidad registral absoluto no es deseable	66
<i>Derecho registral: un enfoque basado en el servicio al ciudadano</i>	17

1. El desacuerdo entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral.....	66
2. La limitación de los medios de calificación es consecuencia lógica de la oponibilidad del asiento registral	69
III. La protección que brinda al registro no es única	71
IV. La protección que ofrece la publicidad registral no es absoluta.....	73
1. Las excepciones a la inoponibilidad de lo no inscrito.....	73
1.1. En caso de colisión entre la publicidad registral y otras situaciones de apariencia jurídica no siempre prevalece la apariencia derivada del Registro	73
1.2. La limitación de efectos de los pronunciamientos registrales por declaración de la ley.....	78
a) La publicidad legal se impone sobre la registral en contra del adquirente	79
b) La publicidad legal se impone sobre la registral en contra del titular registral	80
2. Las excepciones al principio de fe pública registral: los casos en que el asiento registral no protege al tercero que cumple los requisitos del artículo 34 LH	82
2.1. El Registro de la Propiedad y los datos de hecho	82
2.2. Otros límites de la fe pública registral: el estado civil, régimen económico matrimonial, arrendamientos, anotaciones de embargo, concursos y falsedad.....	87
a) Estado civil y régimen matrimonial	87
b) Las anotaciones de embargo	88
c) La retroacción de la quiebra y la nulidad de los negocios celebrados por el quebrado en perjuicio del tercero hipotecario.....	89
d) Los arrendamientos	89
e) Falsedad, doble inmatriculación y fe pública.....	92
V. La publicidad formal	95
1. Del fax al acceso telemático al contenido de los libros del Registro	96
2. Nuevas orientaciones en sede de publicidad formal	102
2.1. La publicidad formal después de la inscripción.....	103
2.2. La extensión de la información registral a nuevos datos de carácter administrativo	104
3. La Ley 11/2023, de 8 de mayo, de digitalización de actuaciones notariales y registrales	107

VI. El Registro Mercantil: principios de fe pública, tracto sucesivo y prioridad. Su extensión a otros datos y finalidades.....	113
1. La extensión del principio de fe pública a todo el contenido del Registro Mercantil	113
2. La traslación de los principios de tracto sucesivo y prioridad al Registro Mercantil	118
3. El acceso al Registro de datos contables y de otra naturaleza: el cierre registral	121
VII. La importancia teórica concedida a la calificación no se corresponde con su regulación: discrecionalidad, plazos y régimen de recursos frente a la misma.....	123
 CAPÍTULO III. MANIFESTACIONES PRÁCTICAS DE LA MODERNA DOCTRINA REGISTRAL.....	
I. Influencia en los procesos legislativos.....	133
1. Reformas legislativas relativas a la hipoteca inmobiliaria	135
2. Los poderes: un caso de oponibilidad no registral	143
3. La calificación de la capacidad: el acceso al Registro de la Propiedad de las medidas de apoyo	147
4. Sociedad civil	150
5. Otras reformas legislativas	157
II. Su incidencia en la práctica registral y en la doctrina de la Dirección General	160
1. La expresión de la causa y su calificación: del principio de especialidad al principio de legalidad.....	161
2. Inmatriculación: la calificación del título previo y el fraude de ley.	165
3. La exaltación de la calificación como única manifestación del principio de legalidad. Los poderes	168
4. El principio de legalidad y la calificación en el Registro Mercantil	173
4.1. Los estatutos	173
4.2. Los acuerdos de los órganos colegiados	177
a) El principio de legalidad y los defectos en la convocatoria	177
b) El principio de especialidad y el contenido de los acuerdos.	179
c) El principio de legalidad y la validez de la votación	180
d) La utilización de otros datos que figuran en el Registro Mercantil en la calificación para salvaguarda del principio de legalidad.....	183

5. Los principios de tracto sucesivo y prioridad en el Registro Mercantil.....	184
6. La autonomía de la inscripción frente al título. La inoponibilidad de lo no inscrito y la inscripción cuasiconstitutiva.....	190
6.1. La segregación: un caso de inscripción constitutiva	190
6.2. La oponibilidad de lo no inscrito en la división horizontal..	194
7. Los principios de especialidad y legalidad en la hipoteca inmobiliaria.....	198
8. El procedimiento registral y la degradación del título como un elemento más en el seno del mismo	205
9. La exigencia de prueba de hechos que resultan de las manifestaciones de las partes.....	210
10. El problema del sobre control y la prohibición de pacto comisorio	214
11. El derecho de uso concedido en la crisis matrimonial al cónyuge no titular y los hijos que quedan en su compañía.....	215
12. ADENDA: la publicidad formal en la práctica.....	223
 CAPÍTULO IV. CONCLUSIONES.....	 227
I. Sobre las funciones de los registros con efectos jurídicos sustantivos y el sistema español de seguridad preventiva	229
II. Sobre el alcance del juicio de legalidad notarial y registral	234
III. Propuestas de mejora: hacia una mejor prestación del servicio público	242
1. La publicidad formal	242
1.1. El acceso telemático al contenido de los libros.....	242
1.2. Otras reformas	244
2. Otras propuestas de mejora para una mejor prestación del servicio público	247
2.1. Las fusiones societarias y el tracto sucesivo	248
2.2. El traslado de domicilio social	250
2.3. La inscripción de un mismo título inscribible en varios registros	251
IV. Epílogo.....	253
 BIBLIOGRAFÍA	 255